

HÄMEENTIE 157

27. KAUPUNGINOSA VANHAKAUPUNKI

KORTTELI 27671 TONTTI 7

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12592
PÄIVÄTTY 14.1.2020

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
27. kaupunginosan (Vanhakaupunki)
korttelin 27671 tonttia 7

Kaavan nimi:
Hämeentie 157

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.3.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 2.9.-1.10.2019
Kaupunkiympäristölautakunta: 21.1.2020
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Kaisa Jama, tiimipäällikkö, Salla Hoppu, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Farag El Harouny, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Riikka Österlund, liikenneinsinööri

Teknistaloudelliset asiat: Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, Anu Haahla, ympäristöasiantuntija

Yleiskaavoitus: Elina Luukkonen, yleiskaavasunnittelija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley, tiimipäällikkö

Hakijataho

Arabian kiinteistö Oy

Hankesuunnittelu

Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	8
Esteettömyys.....	9
Ekologinen kestävyys.....	9
Suojelukohteet	9
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	10
Ympäristöhäiriöt	10
Vaikutukset.....	11
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	13
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	14

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Maanomistuskartta
 - Ympäristömeluselvitys
- 4 Hankesuunnitelma
- 5 Varjotutkielma
- 6 Hämeentie 157 käyttöhistoria
- 7 Yritysvaikutusten arviointi

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 27671 tonttia 7, joka sijaitsee osoitteessa Hämeentie 157. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksen muuttamisen asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakentamisen käyttöön.

Tavoitteena on muuttaa nykyinen rakennus monipuoliseen käyttöön ns. hybridirakennukseksi. Suurin osa kerrosalasta osoitetaan asuinkäyttöön, kolmeen kerrokseen saa rakentaa palveluasumista, Hämeentien varteen on osoitettu katutasoon liiketilaa vähintään 600 k-m² ja yksi kerrostasoista säilytetään toimitilakäytössä. Käyttötarkoituksen muutoksen takia rakennusrunko täytyy osin purkaa asuntojen riittävän valonsaannin turvaamiseksi. Poistuva kerrosala on sijoitettu 14 kerrosta korkeaan uudisrakennusosaan, joka tulee olemaan lähiympäristössään kaupunkikuvalinen dominantti.

Uutta asuntokerrosalaa on 9 600 k-m², toimitilaa 800 k-m² ja liiketilaa 600 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 200 uutta asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti alueen kaupunkikuvaan sekä toimintaan. 14-kerroksinen rakennusosa nousee ympäröivää rakennuskantaa korkeammalle ja muodostaa Arabianrannan pohjoisen portin. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen myötä suurin osa nykyisistä työpaikoista poistuu ja tilalle tulee asumista. Katutason liiketila aktivoi osaltaan Hämeentien kaupunkitilaa.

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat liikenteen sujuvuuteen, katualueen ylläpitoon, työmaaliikenteen vaikutuksiin ja turvallisuuteen. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat viemäröintiin, hulevesiin, kaupunkikuvaan, uudisrakentamisen sopeuttamiseen ympäristöönsä ja rakentamisen korkeuteen. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on toiminnoiltaan monipuolisen kaupunkiympäristön toteutuminen sekä asuntotuotannon edistäminen.

Tavoitteena on rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakentamisen käyttöön. Suurin osa kerrosalasta on osoitettu asuinkäyttöön. Katutasossa säilytetään liiketilaa vähintään 600 k-m² aktiivisen katutilan ja palveluiden säilyttämiseksi. Käyttötarkoituksen muutoksen takia olemassa olevaa rakennusrunkoa täytyy osin purkaa asuntojen riittävän valonsaannin turvaamiseksi. Poistuva kerrosala on sijoitettu 14 kerrosta korkeaan uudisrakennusosaan, joka tulee olemaan lähiympäristössään kaupunkikuvallinen dominantti. Tavoitteena on korkeamman rakennusosan rakentuminen arkkitehtuuriltaan laadukkaana ja kaupunkikuvaa rikastuttavana elementtinä. Asemakaava on laadittu viitesuunnitelman (Arkkitehdit Huttunen Lipasti Oy) pohjalta ja yhteistyössä hakijan (Arabian kiinteistö Oy) kanssa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään asuntotuotantoa sekä vahvistetaan kumppanuutta ja osallisuutta toimintatapana.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 520 m².

Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 11 000 k-m², josta 9 600 k-m² on osoitettu asumiseen, 800 k-m² toimitilalle ja 600 k-m² katutason liiketilalle.

Tonttitehokkuus on $e = 4,4$.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 710 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueella on 60-luvun alussa rakennettu, arkkitehti Igor Martaksen suunnittelema seitsenkerroksinen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennus. Rakennuksen maantasokerroksessa on liiketilaa. Rakennuksen julkisivut ovat puhtaaksi muurattua kahitiiltä ja rappaista. Katutason julkisivussa on suuria näyteikkunoita.

Tontti rajautuu pohjoisessa vehreään Verkatehtaanpuistoon ja idässä Hämeentiehen. Etelässä tontti liittyy saumattomasti osaksi

suurta korttelikokonaisuutta, viereisen tontin rakennus jatkuu julkisivuiltaan, korkeudeltaan ja kattomuodoiltaan samanlaisena. Lännessä ympäristöä täydentää Kaanaanpihalle vuonna 2012 rakennettu teollisen rakentamisen mittakaavaan istutettu asuinkerrostalo.

Rakennuksen vaiheista ja nykytilasta on kerrottu yksityiskohtaisemmin asemakaavaselostuksen liitteessä ”Hämeentie 157 käyttöhistoria”.

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue (ALP)

Korttelialue on osoitettu toiminnoiltaan monipuoliselle kerrostalolle, joka on pääosin nykyisen rakennuksen mukaan seitsemän kerrosta korkea. Rakennuksen itäpäähän on osoitettu rakennusalue 14-kerroksiselle tornimaiselle rakennusosalle. Tontille saa rakentaa palveluasumista enintään kolmeen kerrokseen. Vähintään yksi rakennuksen kerroksista, 800 k-m², tulee säilyttää toimistotilakäytössä ja katutasoon tulee rakentaa liiketilaa vähintään 600 k-m².

Rakennuksen kattomuoto ja räystäslinja sekä julkisivun nykyinen luonne, paikallamuurattu tiili, säilytetään Hämeentien varressa suurtonttelin yhtenäisen ilmeen takia. Maantasokerroksen avoin luonne sekä liiketilojen suuret näyteikkunat Hämeentiellä säilytetään.

14-kerroksinen uudisosa erottuu seitsenkerroksisesta jalustaosasta ja tulee rakentaa julkisivuiltaan korkeatasoisena. Julkisivut ovat säilyttään vaaleat ja materiaalina käytetään lasia, paikalla muurattua tiiltä tai/ja suurikokoisia teräslevyjä. Parvekkeet rakennetaan sisäänvedettyinä ja yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Kaava mahdollistaa hankkeen toteuttamisen viitesuunnitelman mukaisesti nykyistä rakennusta hyödyntäen. Käyttötarkoituksen muutoksen takia rakennusrunkoa täytyy osittain purkaa asuntojen riittävän valonsaannin turvaamiseksi. Tontilla olemassa olevasta rakennuksesta tulee säilyttää vähintään 80 %.

Liikenne

Lähtökohdat

Tontti rajautuu Hämeentiehen, mutta ajo tontille on Kaanaankadun ja tontin 27671/11 kautta. Hämeentie on alueellinen kokoojaku ja sen liikennemäärä on n. 10 000 ajon/vrk.

Aiemmin laaditussa liikennesuunnitelmassa (piirustus 6771) Hämeentielle on osoitettu pyöräkaistat ja bussipysäkkien sijainteihin on osoitettu pieniä muutoksia. Eteläsuunnan bussipysäkki tulee sijaitsemaan noin 200 m päässä tontista ja pohjoisen suunnan pysäkki tontin edustalla, mikä vastaa korkeinta joukkoliikenteen palvelutasoa. Raitiotiepysäkki sijaitsee linnuntietä n. 0,5 km päässä.

Hämeentien ja Kaanaankadun varressa on aikarajoitettua pysäköintiä, joka on tarkoitettu vieras- ja asiointipysäköintiin. Pitkäaikainen pysäköinti tapahtuu tonteilla. Kiinteistön 30 autopaikkaa sijaitsee omalla tontilla kellarissa ja 62 autopaikkaa korttelin yhteisessä pysäköintilaitoksessa, AH-korttelialueella pihakannen alla. Tontin kellari ja pysäköintilaitos ovat sisäyhteydessä toisiinsa. Pysäköintiin ajetaan Kaanaankadulta. Lisäksi tontin pihatasossa on lastauspaikka ja joitain autopaikkoja, joille ajetaan viereisen tontin kautta.

Kaavaratkaisu

Ajoyhteydet tontille pysyvät ennallaan, joskin ajo viereisen tontin kautta, nykyistä rasitetta käyttäen, vähenee koska asuinrakennuksella ei ole samanlaisia tarpeita lastauspihan käytölle kuin nykyisellä toimijalla, eikä pihatasolla ole autopaikkoja. Katuverkolla tontin aiheuttama moottoriajoneuvoliikenteen määrä ei muutu merkittävästi.

Autopaikkanormit ovat:

- asuminen 1 ap / 135 k-m²
- toimistot ja liiketilat 1 ap / 150 k-m²

Tontin autopaikat sijoittuvat tontin omaan kellariin sekä korttelin yhteiseen pysäköintilaitokseen. Vieras- ja asiointiautopaikat sijaitsevat katujen varsilla.

Asumisen osalta pyöräpaikkanormi on 1 pp / 30 k-m², joista vähintään 75% on sijoitettava rakennuksiin piha- tai katutasoon ja loput paikoista ulkotiloihin kulkureittien ja sisäänkäyntien läheisyyteen. Liiketilojen osalta pyöräpaikkanormi on 1 pp / 50 k-m² tai 1 pp / 3 työntekijää. Vieraspysäköintinormi on 1 pp / 1000 k-m² ja paikat on sijoitettava sisäänkäyntien läheisyyteen. Pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Palvelut

Lähtökohdat

Korttelissa on elintarvikeliike ja liiketiloja. Lähiympäristössä ovat varsin kattavat julkiset ja kaupalliset palvelut, päiväkoteja, koulu, kirjasto, ravintoloita ja liiketiloja.

Kaavaratkaisu

Katutasoon Hämeentien varteen tulee rakentaa liiketilaa vähintään 600 k-m² alueen palvelutarjonnan tukemiseksi ja katutilan elävöittämiseksi.

Esteettömyys

Asemakaava-alueella palveluasumisen kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Rakennushanke perustuu olemassa olevan rakennuksen hyödyntämiseen ja nykyisen tehokkaan korttelirakenteen tiivistämiseen. Alueella on jo nyt tehokas korttelirakenne, kattavat lähipalvelut ja hyvät joukkoliikenneyhteydet.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa hyödynnetään olemassa olevaa rakennusrunkoa ja materiaaleja, kun nykyinen rakennus muutetaan uuteen käyttöön. Ratkaisu on ekologisesti kestävä verrattuna vanhan rakennuksen purkamiseen ja korvaamiseen uudisrakennuksella. Rakennuksen maantasokerros Hämeentiellä rakennetaan aktiiviseksi.

Suojelukohteet

Suunnittelualueen lähistöllä sijaitsevat seuraavat RKY-kohteet: Arabian tehtaat, Helsingin Vanhakaupunki, Vantaanjokisuun vesi- ja viemärlaitokset.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Koska rakennukseen tulee nykyistä rakennuskantaa huomattavasti korkeampi osa, tulee kiinteistökohtaisen vedenpaineen korotustarve selvittää jatkosuunnittelun yhteydessä. Hankkeen toteutuksessa tulee varautua sekaviemäröinnistä luopumiseen. Tontin pohjoisreunalla sijaitseva keräilyviemäri tulee huomioida rakentamisen aikana.

Maaperän pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alue rajautuu Arabianrannan alueeseen, jossa maaperää on kunnostettu laaja-alaisesti. Arabianrannan alueella pilaantuneisuutta on aiheuttanut etenkin posliinitehtaan jäte, jota on aikanaan käytetty rannan täyttämiseen. Arabianrannan asuinalueen kunnostaminen on kaava-alueen naapurustossa tehty noin vuosina 2005-2008. Kaava-alueen rakennuksessa on ollut teollista toimintaa, kuten tekstiilitehdas ja korjaamo.

Kaavaratkaisu

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa tulee varmistaa, että teollista käyttöä palvelleet jäävät rakenteet täyttävät terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimukset myös haitta-aineiden osalta. Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja mahdollinen pilaantunut maa-aines puhdistaa asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen soveltuvaksi. Asemakaavassa on maaperän pilaantuneisuutta koskeva kaavamääräys.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Hämeentien liikenne aiheuttaa alueelle melu- ja ilmanlaatuhaittoja. Kaava-alueelle ja sen lähistöllä sijaitsee myös LVIS-laitteita, jotka tuottavat melua ympäristöön. Tontilla ja kaava-alueen eteläpuolella sisäpihalla on lastauspaikkoja, joista voi aiheutua lähinnä meluhäiriötä.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutosalueelta on laadittu ympäristömeluselvitys (A-insinöörit 1615085.1A, 20.10.2018). Selvityksessä on mallintamalla arvioitu liikenteestä aiheutuvia keskiäänitasoja kohteen julkisivuilla ja ulko-oleskelualueilla. Lisäksi selvityksessä on tarkasteltu LVIS-laitteiden ja läheisen lastauslaiturin tuottaman melun vaikutusta asumiseen.

Asuintilojen ja muiden vastaavien tilojen ulkovaipan äänitasoerolle on annettu vähimmäisvaatimus 30 dB liikennemelua vastaan. Tavoitteena on selvityksen suosituksen mukaisesti varmistaa tavanomainen uudisrakentamisen perustaso ääneneristävyydelle myös korttelialueen sisäpihan puolella. Sisäpiha säilyy liikennöitynä etenkin kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuvalla ympäristöhaittoja

aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten sekä toimistorakennusten korttelialueella. Perusäänitasoerovaatimuksella halutaan turvata myös sisätilojen riittävän alhainen melutaso ottaen huomioon LVIS-laitteista mahdollisesti aiheutuvat meluhaitat. Hämeentien puoleiselle julkisivuille on lisäksi erikseen annettu kaavamääräys rakennuksen julkisivuun kohdistuvasta liikenteen aiheuttamasta päiväajan keskiäänitasosta, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle määräytyen sisätilojen käyttötarkoituksen perusteella.

Asemakaavassa on annettu määräys, jonka mukaan leikkiin ja oleskeluun käytettävillä piha-alueilla tulee saavuttaa VNp 1992/993 mukaiset melutason ohjearvot päivällä ja yöllä, vaikka viitesuunnitelman mukainen leikki- ja oleskelualue on suojassa liikenteen haitoilta. Määräyksellä on haluttu varmistaa, ettei leikki-alueen läheisyydessä sijaitsevien LVIS-laitteiden aiheuttama melu ylitä ohjearvoja, mikäli niitä ei uusita kaavan mukaisen rakentamisen yhteydessä.

Hyvän sisäilman laadun varmistamiseksi, on Hämeentiehen rajautuvaan rakennukseen annettu määräys tuloilman ottamisesta kattotasolta.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Asemakaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on laadittu ympäristömeluselvitys, varjotutkielma, selvitys rakennuksen käyttöhistoriasta sekä yritysvaikutusten arviointi. Selvitykset ovat selostuksen liitteinä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maankäyttösopimusneuvotteluissa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti alueen kaupunkikuvaan. 14-kerroksinen rakennusosa nousee selvästi korttelirakenteen seitsemän- ja kahdeksankerroksisen rakennuskannan

yläpuolelle ja muodostaa Arabianrannan pohjoisen portin. Korkeampi osa on sijoitettu pois Hämeentien katulinjasta jolloin muutos Hämeentien katunäkymässä pohjoisesta lähestyttäessä jää hillitymmäksi kuin jos tornimainen osuus olisi kiinni Hämeentiessä. Samalla korkean rakennusosan varjostavuusvaikutukset kadun toisella puolella olevaan rakennuskantaan jäävät vähäisemmiksi.

Korkea rakennusosa tulee muuttamaan maisemaa Pornaistenniemeltä, Vanhankaupunginkosken etelärannoilta ja Matinsillalta.

Suunnittelualueen eteläpuolella Arabian tehdaskortteleiden täydennysrakentamiseen on suunniteltu 15-22 kerrosta korkeita torneja. Kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut uusien kerrostumien rakentaminen suurimittakaavaiselle tehdaskortteleiden alueelle vanhat kerrostumat näkyviin jättäen. Korkeampaa rakentamista on suunniteltu vanhojen rakennusten lomaan ja päälle. 14-kerrosta korkean rakennusosan rakentaminen Hämeentien pohjoispäässä noudattaa samoja periaatteita kuin mitä on esitetty Arabianrannan tehdaskortteleiden täydennysrakentamisessa.

Vaikutukset elinkeinoihin

Asemakaavan muutoksen takia joudutaan irtisanomaan suurin osa rakennuksessa nyt toimivien yritysten vuokrasopimuksista, joten yritykset joutuvat etsimään uusia toimitiloja muualta. Korvaavia toimitiloja on lähitöillä tarjolla mm. Arabian tehdaskorttelissa. Lisäksi lähitöille ollaan kaavoittamassa ja rakentamassa myös uutta toimitilaa.

Yksi kerros, vähintään 800 k-m² rakennuksessa jää toimitilakäyttöön. Nykyisistä toimijoista voisi näissä tiloissa työskennellä jatkossakin noin 50 henkilöä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa palveluasumisen rakentamisen enintään kolmeen kerrokseen rakennuksessa. Palveluasumisen työllisyysvaikutukset kattavat hoitohenkilökunnan, ruokahuollon, siivouksen ja muut mahdolliset oheispalvelut. Suunnitelma tuo siten poistuvien työpaikkojen tilalle uusia.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on kantakaupunki C2 aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa ei ole tilavarauksia alueelle. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10240 (tullut voimaan 6.11.1998). Kaavan mukaan alue on ympäristöhaittoja aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten sekä toimistorakennusten korttelialue. Rakennusten neljän alimman kerroksen tulee soveltua teollisuudelle. Rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa liiketiloja.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 9.4.–27.4.2018 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Arabianrannan kirjastossa, osoite Hämeentie 135 A
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuollon lisärakentamiseen ja johtosiirtoihin. Kannanotossa todettiin, ettei asemakaavan muutos aiheuta toimenpiteitä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen korkeuteen, kaupunkikuvaan sekä varjostusvaikutuksiin, käyttötarkoituksen muuttamiseen toimitila- ja pienteollisuustilasta asumiseen, yhtiön teknisiin rasitteisiin, työmaalogistiikkaan, liikenteen ja pelastusajon järjestykseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että

rakennukseen on osoitettu toimitilaa vähintään 800 k-m² sekä katutason liiketilaa vähintään 600 k-m². Uudisrakentamisen varjostusvaikutuksia on tutkittu erillisellä varjotutkielmalla. Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 2.9.–1.10.2019

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat liikenteen sujuvuuteen, katualueen ylläpitoon ja turvallisuuteen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat viemäröintiin, hulevesiin, kaupunkikuvaan, uudisrakentamisen sopeuttamiseen ympäristöönsä ja rakentamisen korkeuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaupunginmuseon lausunnon johdosta:

- asemakaavaan on lisätty määräys: Kattomuoto ja räystäslinja tulee säilyttää Hämeentien varressa, selostusta on täydennetty vastaavilta osin

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- asemakaavakarttaan on lisätty rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema
- asemakaavakarttaan on lisätty määräys: parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina kerroksissa 8-14.
- kerrosalan määrä on muutettu. Kaavaehdotuksessa esitetty kokonaiskerrosala oli 12 700 k-m² tarkistetussa kaavaehdotuksessa kerrosala on yhteensä 11 000 k-m².

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty kohtien tiivistelmä, mitoitus, suunnittelu- ja käsittelyvaiheet, alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet, yhdyskuntatekninen huolto sekä vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan osalta
- kaavakartan nimiö on päivitetty

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 14.1.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12592 hyväksymistä.

Helsingissä 21.1.2020

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	27.11.2019
Kaavan nimi	HÄMEENTIE 157	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	21.03.2018
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112592
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2520	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]	0,1112	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,2520

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2520	100,0	11000	4,37	0,0000	710
A yhteensä	0,2520	100,0	11000	4,37	0,2520	11000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,2520	-10290
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1112	44,1		0,1112	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2520	100,0	11000	4,37	0,0000	710
A yhteensä	0,2520	100,0	11000	4,37	0,2520	11000
ALP	0,2520	100,0	11000	4,37	0,2520	11000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,2520	-10290
TYK	0,0000		0		-0,2520	-10290
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1112	44,1		0,1112	
ma	0,1112	100,0		0,1112	

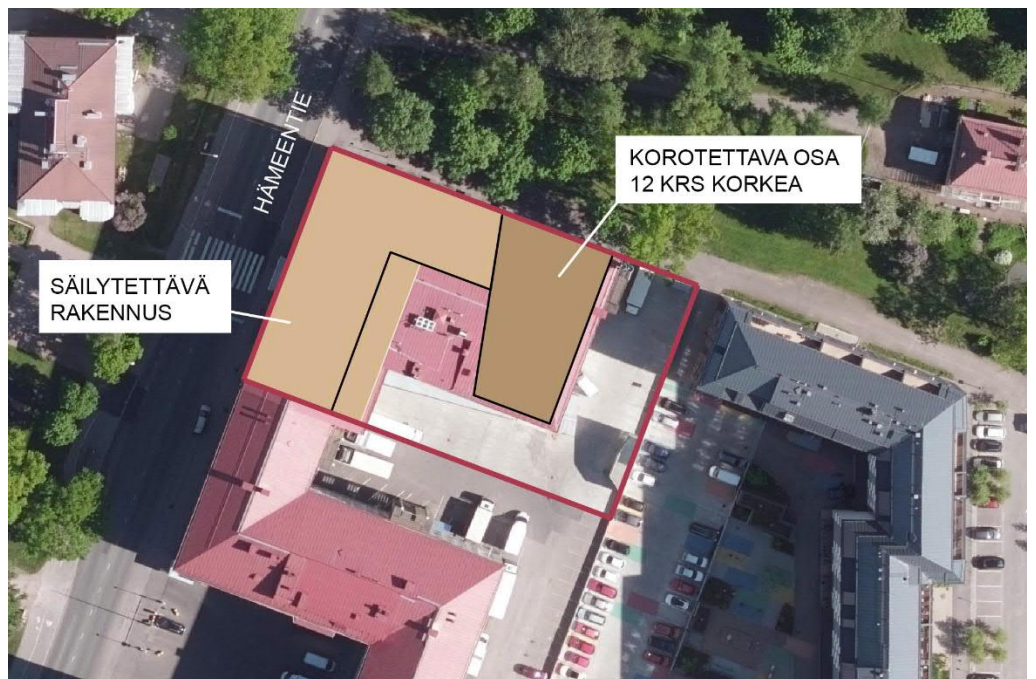
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

HÄMEENTIE 157 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Teollisuus- ja toimitilarakennuksen käyttötarkoitusta suunnitellaan muutettavaksi asuinkäyttöön. Nykyinen rakennus on tarkoitus pääosin säilyttää ja sen itäkulmaa on suunniteltu korotettavan 12-kerroksen korkeuteen nousevalla uudisosalla.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee teollisuus-, toimisto- ja varastokäyttöön rakennettua tonttia osoitteessa Hämeentie 157. Tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön sekä rakennuksen itäpäädyn korottaminen uudisosalla 12 kerrosta korkeaksi. Suunnitelma mahdollistaa myös vanhan rakennuksen korvaamisen uudisrakennuksella. Rakennuksen katutasoon Hämeentien varrelle on osoitettu liiketila.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (selostusluonnos, havainnekuva, viitesuunnitelma, kaavaluonnos) on esillä 9.–27.4.2018 seuraavissa paikoissa:

- Arabianrannan kirjastossa, osoite: Hämeentie 135 A
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 27.4.2018**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Arabianranta-Toukola-Vanhakaupunki kulttuuri- ja kaupunginosayhdistys
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan ja elinkeinoin ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1998) alue on merkitty ympäristöhaittoja aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten sekä toimistorakennusten korttelialueeksi.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, asuminen/toimitila.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty kantakaupunki C2 alueeksi.

Tontilla sijaitsee nykyisin seitsemänkerroksinen teollisuus-, toimisto- ja varastorakennus.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Salla Hoppu, arkkitehti, p. (09) 310 37240, salla.hoppu@hel.fi

Liikenne

Riikka Österlund, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37312, riikka.osterlund@hel.fi

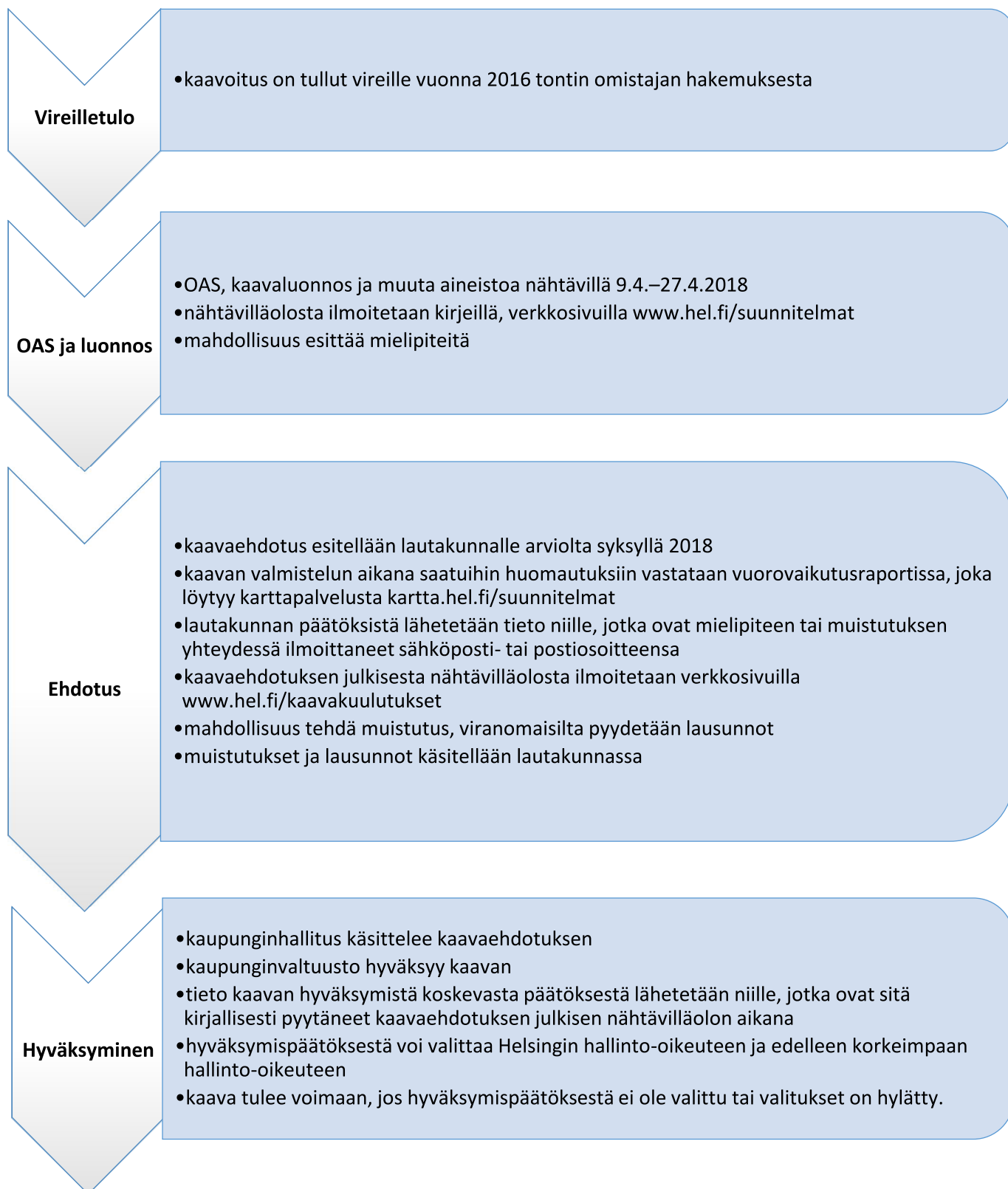
Teknistaloudelliset asiat

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37250, kaarina.laakso@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa ([facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto](https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto) ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

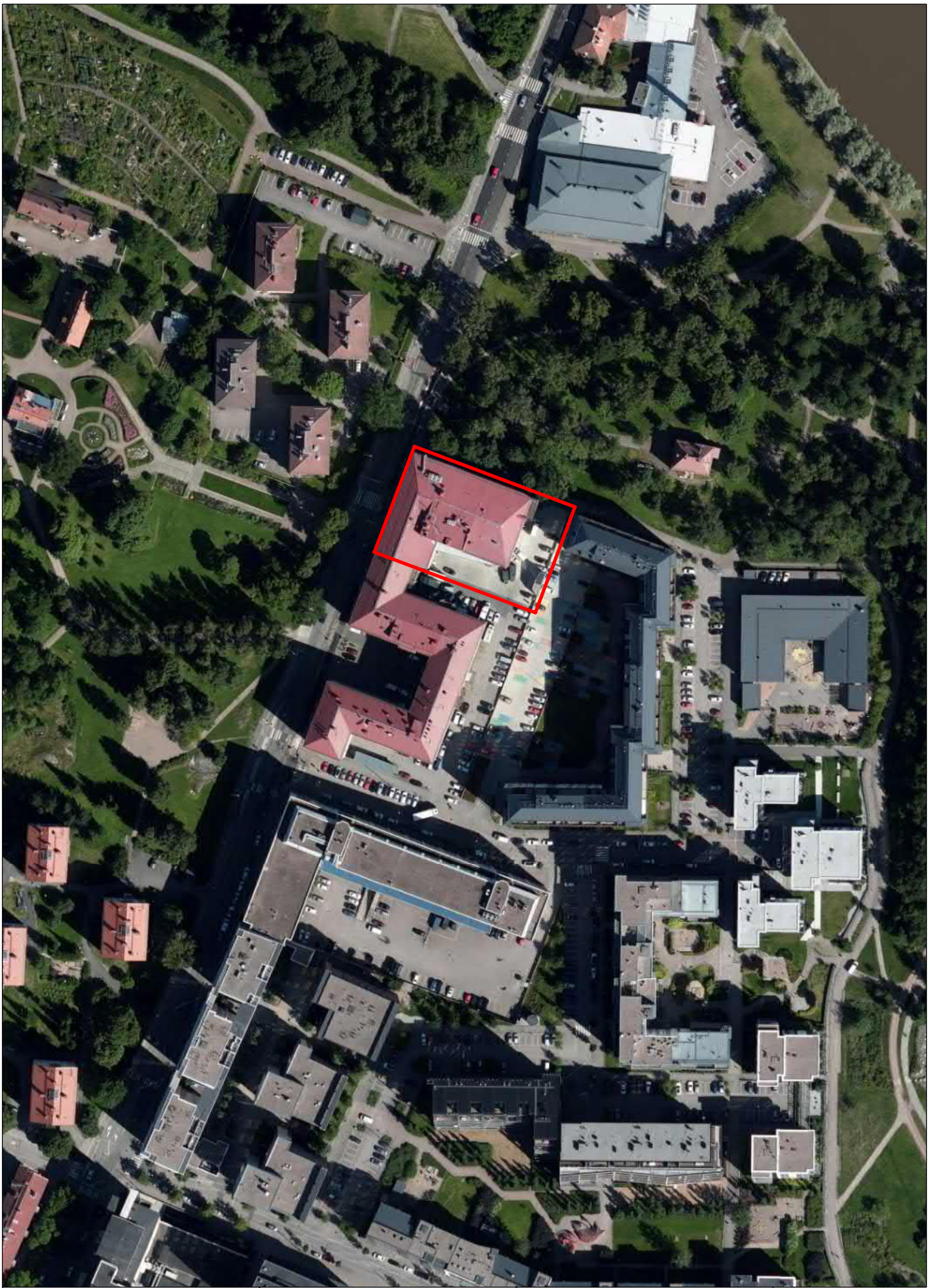
Kaavoituksen eteneminen





Sijaintikartta
Hämeentie 157

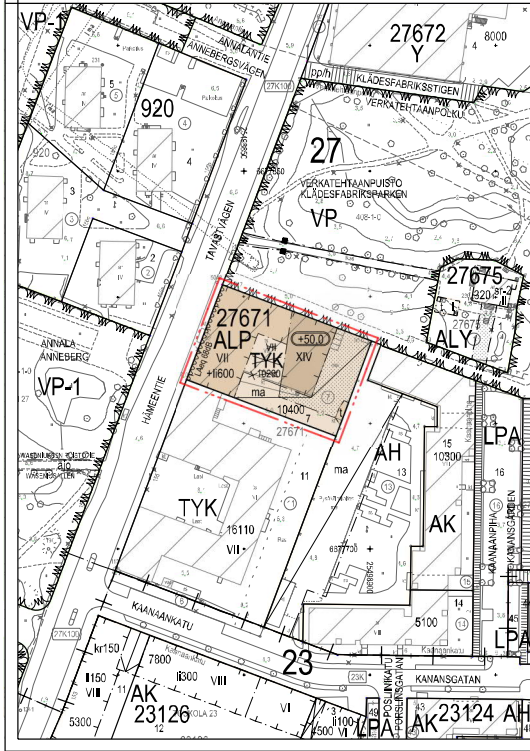
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Malmi-tiimi



Ilmakuva
Hämeentie 157

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Malmi-tiimi

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA MÄÄRÄYKSET	DETAALIPLANEETUNNINGAR OCH BESTÄMMELSER
ALP Asemakaava-alue, toimintola ja palvelurakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostads, affärs- kontors- och servicebyggnader.
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
Korttelilinjan kortteliosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdelens- och områdegräns.
Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
Ohjeellinen toimintola.	Riktgivande tomtgräns.
Riskimerkinnä, jolla osoitetaan merkittävän poikkeuksen.	Kryss på beteckning anger ett beteckningsfel.
27671 Korttelin numero.	Kvartersnummer.
7 Ohjeellinen korttelin numero.	Nummer för delgivande tomt.
10400 Rakennuskoekuusi kerrosaluetunnus.	Byggnadsriti kvadratmerket väningtyta.
VII Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tal- tai osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaden, i byggnaden eller i en del därav.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
Rakennusala, jolla saa sijaittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
Rakennusalan osaa, johon on rakennettava vähintään kerrosluvun osittaisen luvun verran tilaa. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkitty kerrosluvun lisäksi.	Del av byggnadsyta där man ska bygga minst den angivna våningstallet för affärsbyggnad. Dessa utrymnen får byggas oöver den i detaljplanen angivna våningstallen.
Maanalaisten tilaa, johon saa rakentaa autopaikkoja, joihin saa jättää yhteyksiä muihin korttelialueisiin.	Underjordiskt utrymme där parkeringsplatser får byggas och tillgångar från andra kvartersområden tillås.
Isoturvotonta alueen osaa, johon ei saa rakentaa autopaikkoja.	Del av område som ska planteras där inga bilplatser är tillåtna.
Rakennuksen julkisivuun kohdistuva painovoimainen vaikutus, jonka perusteella voidaan määrätä vaatimus julkisivun kokonaissäilyntävyyselle.	Bullerhöjd dagligt mot byggnadens ytterkant, på basen av vilken kravet på ytterkantens helhetspåverkan fastställs.
Rakennuksen, rakentajan ja lähtökorttelin korkeusaste.	Byggnadens, konstruktionernas och angränsningarnas högsta höjd.



Rakennuskoekuusi ja tilojen käyttö

Tulee rakentaa vähintään 800 k-m² talonrakentamista. Saa rakentaa enintään 9 800 k-m² asuintilaa. Saa rakentaa palvelu- ja toimintatiloja enintään kolmeen kerrokseen. Asuintilojen huonealasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintiloissa, joissa on keittiö- ja kylätilat. Lisäksi tulee toteuttaa vähintään yksi asuinhuone tai enemmän. Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla tiloja, joihin ei saa sijoittaa palvelu- tai toimintatiloja. Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävä määrä varasto- ja huokoilutiloja vähintään seuraavat asunnon osittain: talousala, kulkuvälinealusta, vaipapaikat. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkitty kerrosluvun lisäksi. Talousalaa ja siihen liittyvä ulkoilma sekä asukkaiden vapaa-aikaa tulee rakentaa ulkoilma- tai yleispuiston kerroksessa. Muutettavissa tiloissa tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1 % toimintatiloja. Ensimmäisessä kerroksessa asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metrisen kadun tai puiston pintaa ylempänä. Ensimmäisen kerroksen pohjasuoneen saa rakentaa enintään 30 m² porrasalun asemakaavakarttaan merkitty kerrosluvun lisäksi, mikäli se lisää sisätilojen käyttöalaa ja vaivastuuta ja se avautuu kadulle tai puistoon. Pohjasuoneen tulee olla sisäkäyntiä sekä kadun ja puiston puolelta. Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkitty kerrosluvun lisäksi.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Kadun ja puiston puolelta julkisivun tulee olla pitkä ja muurataa tilaa. Pihapuutarhan julkisivun tulee olla värityksellään vaihteleva. Kerrosten 8-14 tulo- ja uloskäytävien tulee erottua ilmeellisesti ja aukokseen pienempien kerrosten julkisivusta. Julkisivun tulee olla arkkitehtuuriltaan ja toteutukseltaan korkeatasoiset. Julkisivun tulee olla vaaleat ja julkisivumateriaalin tulee olla lasia, palkkia, muurataa tilaa ja suurkokoluokan teräskorotit. Parvekkeet tulee rakentaa sisäpuolelta vähintään yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina kerroksissa 8-14. Maantasekerroksen julkisivu ei saa antaa epämielisiä vaikutelmia. Rakennus tulee ilmeikköidensä sovitaa yhteen naapurirakennusten kanssa. Katomatto ja räystälinjat tulee silyttää lämpöeristämisen varassa. Parvekkeita - ei saa kaunistaa maasta. - ei saa sijoittaa kadunpuoleiseen julkisivuun.

Ympäristötekniikka

Maaperän pilaantumisen ja puhoistustarve on selvitettävä ennen rakentamisen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhoistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttökohteeseen. Laitosten ja ohjeellisesti tarkoitettujen pihajäte- ja kantomateriaalijätteen sijoitusta ja tarvittaessa suojatusta sille, että niillä saavutetaan melustalon ohjeet päivä- ja yöllä. Ote- ja jätevesiviemäriä tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata sille, että niillä saavutetaan melustalon ohjeet päivä- ja yöllä.

Byggnadsriti ja arviointi ultrymmissä

Saa ottaa byggnadsritiä enintään 900 k-m². Saa ottaa byggnadsritiä enintään 900 k-m². Fär det byggnadsriti högst på tre våningar. Saa ottaa byggnadsritiä enintään 900 k-m². Fär det byggnadsriti högst på tre våningar. Saa ottaa byggnadsritiä enintään 900 k-m². Fär det byggnadsriti högst på tre våningar. Saa ottaa byggnadsritiä enintään 900 k-m². Fär det byggnadsriti högst på tre våningar.

Autopaikkojen määrät

Autopaikkojen määrät ovat: Asumisen 1 ap / 135 k-m².

Parkitus

Parkituskohteita tulee rakentaa vähintään 80 %.

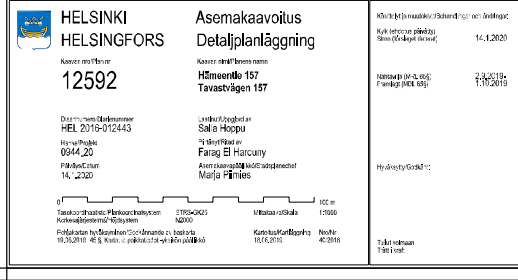
Stadsbild och byggnad

Fasadmaterial mot gatan och park ska vara starkt murat tegel. Byggnadens fasader mot gårdens ska vara ljusa. Fasaderna i våningarna 8-14 bör skiljas från fasaderna på de nedre våningarna genom deras struktur och form. Fasaderna måste ha högt kvalitet i arkitektur och genomföring. Fasaderna måste vara ljusa och fasadmaterial måste vara glas, patermurat tegel eller ljusa stålplattor. Balkonger ska byggas som inåtragna balkonger så att de bildar en enhetlig fasad i våningarna 8-14. Fasaden i marknivå får inte ge ett sketttryck.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: 27. kaupunginosan (Vanha-kaupunki) korttelin 27671 tontilla 7

DETAALIPLANEÄNDRINGEN GÄLLER: 27. stadsdelen (Gammelstaden) kvartret 27671 tomten 7

HELSINKI HELSINGFORS Keskus- ja ympäristökeskus 12592 Osoite: HEL-2019-012443 Päiväys: 09.04.20 Päättäjät: 14. 2.2020	Asemakaavoitus Detaljplanläggning Keskus- ja ympäristökeskus Hämmentie 157 Tavastvägen 157 Yhteyshenkilö: Salla Höppu Puhelin: 0944 20 7000 Faksi: 0944 20 7000 Sähköposti: salla.hoppu@helsinki.fi	Päätös on vahvistettu: 14.1.2020 Päätös on vahvistettu: 23.03.2020 Päätös on vahvistettu: 23.03.2020 Päätös on vahvistettu: 23.03.2020
--	---	---



ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
27. kaupunginosan (Vanhakaupunki)
korttelin 27671 tonttia 7

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
27 stadsdelen (Gammelstaden)
kvarteret 27671 tomten 7



HELSINKI
HELSINGFORS

Kaavan nro/Plan nr

12592

Diariinumero/Diarienummer
HEL 2016-012443

Hanke/Projekt
0944_20

Päiväys/Datum
14.1.2020

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nimi/Planens namn

**Hämeentie 157
Tavastvägen 157**

Laatinut/Uppgjord av
Salla Hoppu

Piirtänyt/Ritad av
Farag El Harouny

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 100 m
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25 Mittakaava/Skala 1:1000
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta 19.06.2019 45 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö
Kartoitus/Kartläggning 18.06.2019 Nro/Nr 40/2018

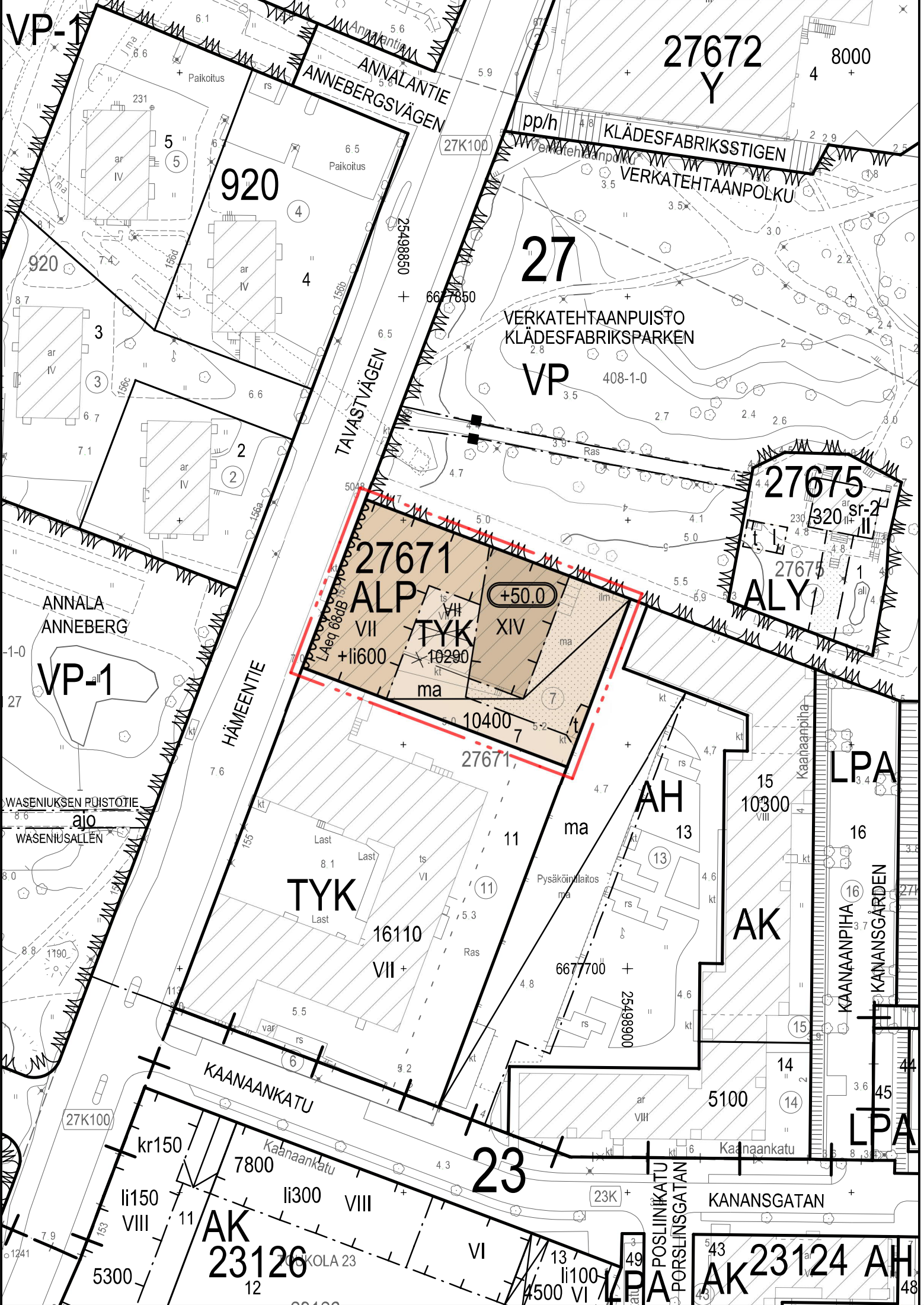
Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kylk (ehdotus päivätty) 14.1.2020
Stmn (förslaget daterat)

Nähtävillä (MRL 65§) 2.9.2019-
Framlagt (MBL 65§) 1.10.2019

Hyväksytyt/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft



VP-1

27672
Y
8000
4 +

ANNALANTIE
ANNEBERGSVÄGEN

pp/h
KLÄDESFABRIKSSTIGEN
VERKATEHTAANPOLKU

920

27
VERKATEHTAANPUISTO
KLÄDESFABRIKSPARKEN
VP
408-10

27675
320 ar sr-2
27675
ALY

27671
ALP
VII
+li600
TYK
XIV
+50.0
ma

ANNALA
ANNEBERG
VP-1

HÄMEENTIE

AH

LPA

WASENIUKSEN PUUSTOTIE
aio
WASENIUSALLÉN

TYK
Last
16110
VII +

AK

KAANAANIPIHA
KANANSGÅRDEN
LPA

KAANAANKATU

23

POSILINIKATU
PORSLINGGATAN

KANANSGATAN

kr150
li150
VIII

AK
23126

AK
23124
AH

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
- MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
- BESTÄMMELSER

ALP

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.

Kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



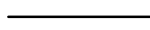
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



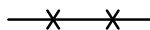
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

27671

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

7

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

10400

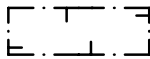
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

VII

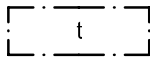
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



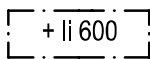
Rakennusala.

Byggnadsyta.



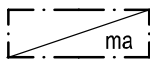
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Del av byggnadsyta där man ska bygga minst den angivna våningsytan för affärsutrymme. Dessa utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.



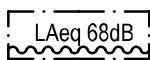
Maanalainen tila, johon saa rakentaa autopaikkoja, joihin saa johtaa yhteyksiä muilta korttelialueilta.

Underjordiskt utrymme där parkeringsplatser får byggas och förbindelser från andra kvartersområden tillåts.



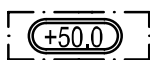
Istutettava alueen osa, johon ei saa rakentaa autopaikkoja.

Del av område som ska planteras där inga bilplatser är tillåtna.



Rakennuksen julkisivuun kohdistuva päiväaikainen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus julkisivun kokonaisääneneristävyydelle.

Bullernivå dagtid mot byggnadens ytterhölje, på basen av vilken kravet på ytterhöljets helhetsjudisolering fastställs.



Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.

Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta höjd.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Tulee rakentaa vähintään 800 k-m² toimistotilaa.

Saa rakentaa enintään 9 600 k-m² asuintilaa.

Saa rakentaa palveluasumista enintään kolmeen kerrokseen.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintiloina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Talosauna ja siihen liittyvä ulkotila sekä asukkaiden vapaa-ajantila tulee rakentaa ullakolle tai ylimpään kerrokseen.

Monikäyttötiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1 % tontin kerrosalasta.

Ensimmäisessä kerroksessa asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 m viereisen kadun tai puiston pintaa ylempänä.

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 m² porrasaulan asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi mikäli se lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta ja se avautuu kadulle tai puistoon.

Porrashuoneeseen tulee olla sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Byggnadsrätt och användning av utrymmen

Ska det byggas kontorsutrymmen minst 800 k-m².

Ska det byggas bostadsutrymmen högst 9 600 k-m².

Får det byggas serviceboende högst på tre våningar.

Ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

Får i de två nedersta våningarna finnas affärs- och serviceutrymmen samt utrymmen för kommunalteknik.

Förutom tillräckliga förråd och allmänna utrymmen för de boende ska åtminstone följande serviceutrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Bastu med uteplats samt fritidslokal för invånarna ska byggas på vinden eller i översta våningen.

Ska man för invånarna bygga utrymmen 1 % av tomtens våningsyta.

Golvet i första våningens bostäder ska vara minst 0,7 m ovanför nivån för närliggande gata eller park.

I trapphusets första våning får man, utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan, bygga en trappaula som är högst 30 m² vy förutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och ljusförhållanden och att aulan öppnar sig mot gatan eller mot park.

Trapphusen ska ha ingång både från gatan och från gården.

Parkeringsutrymmen får byggas utöver detaljplanens våningsyta.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Kadun ja puiston puoleisten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä.

Pihanpuoleisten julkisivujen tulee olla väritykseltään vaaleita.

Kerrosten 8-14 julkisivujen tulee erottua jäsentelyltään ja aukotukseltaan alempien kerrosten julkisivuista. Julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja toteutukseltaan korkeatasoiset. Julkisivujen tulee olla vaaleat ja julkisivumateriaalin tulee olla lasia, paikalla muurattua tiiltä tai/ja suurikokoisia teräslevyjä.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina kerroksissa 8-14.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yhteen naapurirakennusten kanssa.

Kattomuoto ja räystäslinja tulee säilyttää Hämeentien varressa.

Parvekkeita

- ei saa kannattaa maasta.
- ei saa sijoittaa kadunpuoleiseen julkisivuun

Ympäristötekniikka

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettut piha-alueet ja kattoterassit tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä.

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Stadsbild och byggande

Fasadmaterialet mot gatan och park ska vara platsmurat tegel.

Byggnadens fasader mot gården ska vara ljusa.

Fasaderna i våningarna 8-14 bör särskiljas från fasaderna på de nedre våningarna genom deras struktur och öppning. Fasaderna måste ha hög kvalitet i arkitektur och genomföring. Fasaderna måste vara lätta och fasadmaterialet måste vara glas, platsmurat tegel eller / och stora stålplattor.

Balkonger ska byggas som indragna balkonger så att de bildar en enhetlig fasadyta i våningarna 8-14.

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

Byggnadens ska anpassas så att den kan sammanfogas med angränsande byggnader.

Takformen och nivå av takfoten ska behållas vid Tavastvägen.

Balkonger

- får inte vila mot marken.
- får inte placeras i fasaden mot gatan

Miljöteknik

Markens kontaminering och behovet av sanering ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk för detaljplanens användningsändamål.

Gårdsplan och takterrasser för lek och vistelse ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärde dag och natt.

Balkongerna ska placeras och skyddas så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

Asuintilojen ja muiden vastaavien tilojen ulkovaipan äänitasoerotuksen liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Hämeentiehen rajoittuvassa rakennuksessa tuloilman sisäänotto tulee järjestää suodatettuna rakennuksen kattotasolta liikenteen haittojen vuoksi.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Ilmastonmuutos-hillintä ja sopeutuminen

Rakentamisessa tulee hyödyntää tontilla olevasta rakennuksesta vähintään 80 %.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikat tulee sijoittaa kellariin.

AUTOPAIKKOJEN MÄÄRÄT OVAT:

- Asuminen 1 ap / 135 k- m2

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN MÄÄRÄT OVAT:

Asuntorakentamisen osalta vähintään 1 pp/ 30 k-m2, joista 75 % on sijoitettava rakennuksiin, piha- tai katutasoon. Määräys ei koske erityisasumista.

Vieras pysäköinnin osalta 1 pp/1000 k-m2, jotka sijoitetaan asuinrakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen.

Asukkaiden paikoissa ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Ytterhöljet för bostäder och övriga motsvarande utrymmen ljudnivåskillnad mot trafikbuller ska vara minst 30 dB.

Friskluftsintaget till bostadsbyggnadet på Tavastvägen skall ordnas filtrerat från byggnadens taknivå p.g.a. buller och trafikemission.

Frånluften från parkeringsutrymmen under marknivå ska ledas ända upp på byggnadens tak.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Byggandet måste utnyttja minst 80% av byggnaden på platsen.

Trafik och parkering

Bilplatser ska placeras i källarvåningen.

ANTALET BILPLATSER ÄR:

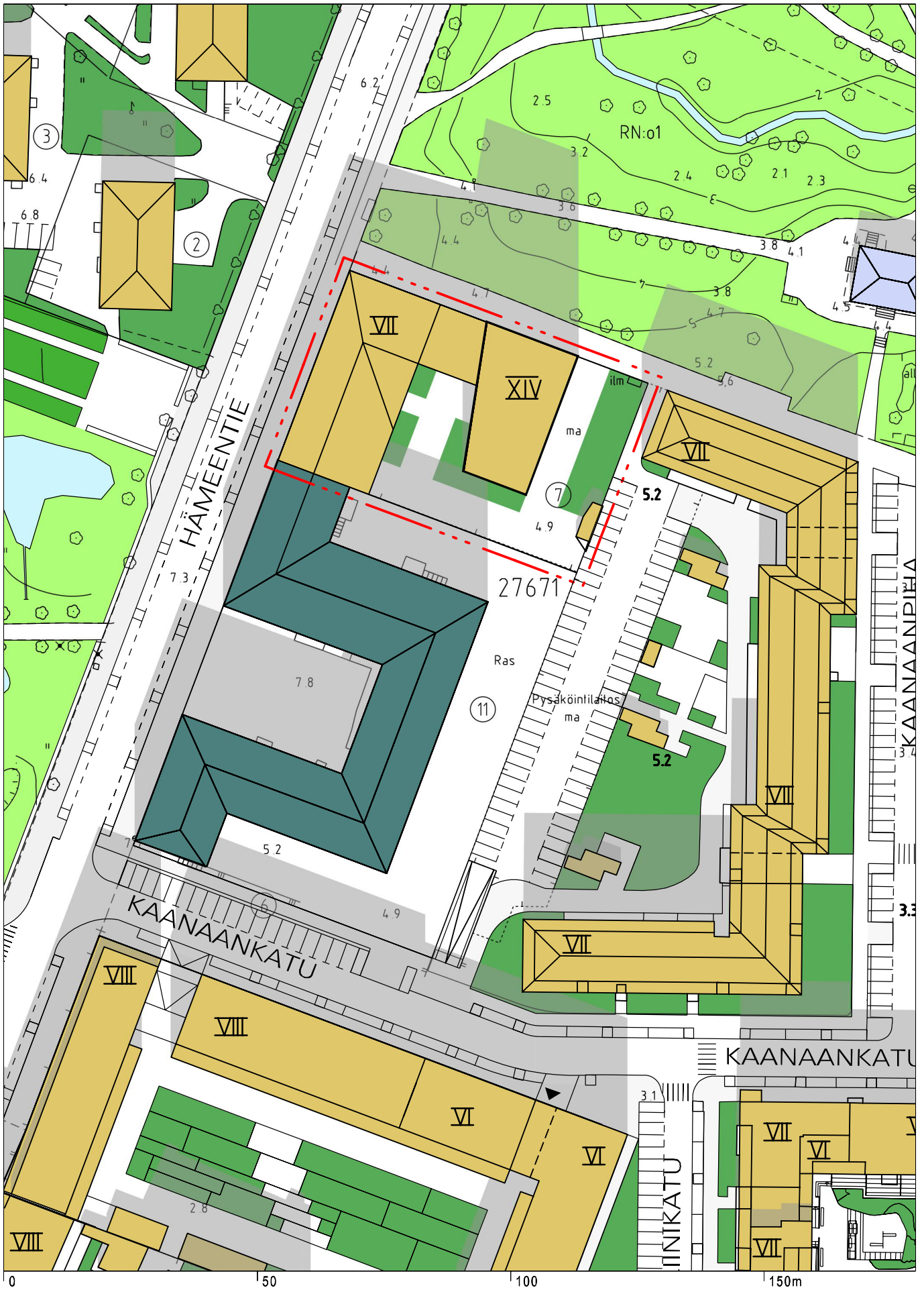
- Boende 1 bp / 135 m2 vy

ANTALET CYKELPLATSER ÄR:

För bostäder antalet cykelplatser på tomten är 1 cp/ 30 m2 vy, varav 75% ska placeras inomhus i gårds- eller marknivå.

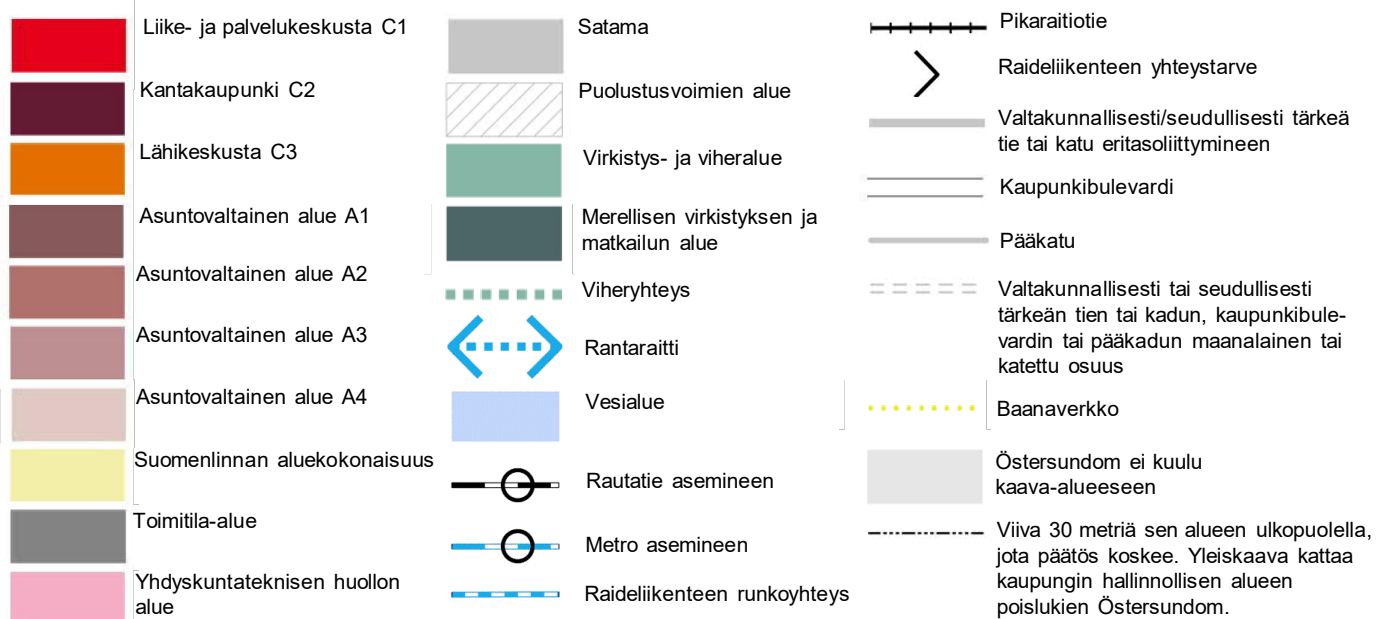
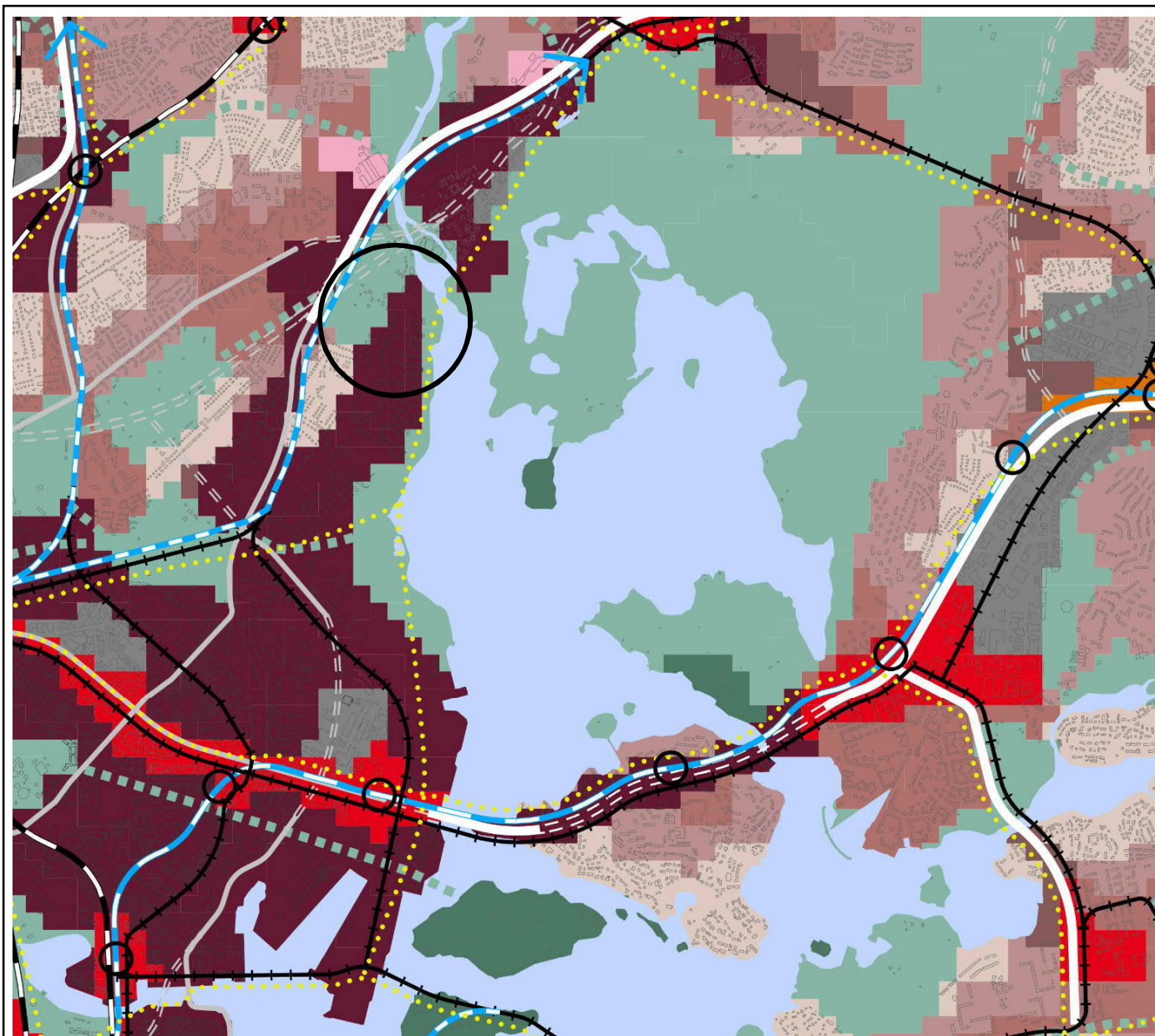
För besöksplatser 1 cp/ 1000 m2 vy. Dessa placeras nära entrén till bostadsbyggnaderna.

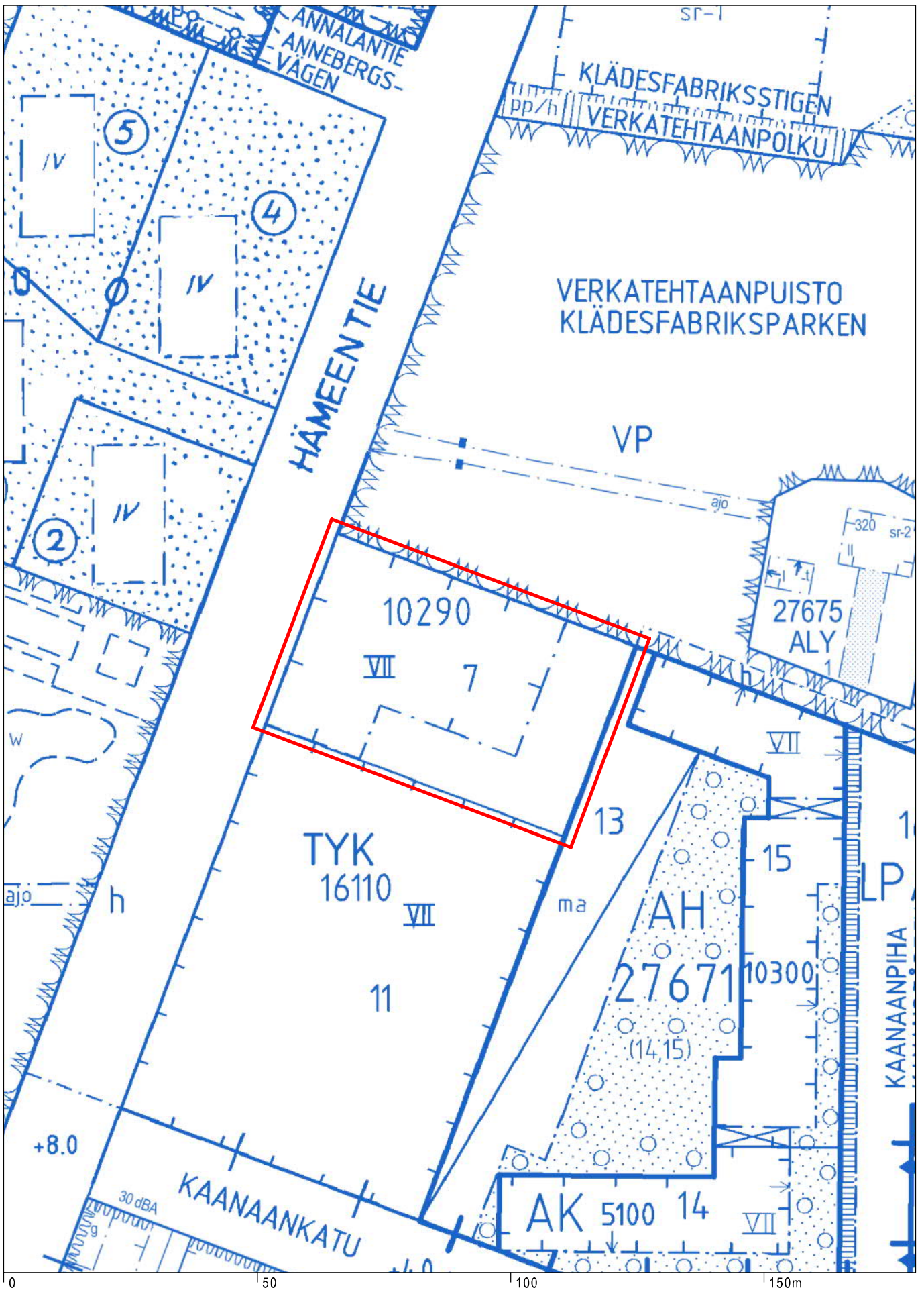
Invånarnas och besökarnas platser ska ha möjlighet för ramlösning.



HAVAINNEKUVA
HÄMEENTIE 157

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Malmi-tiimi

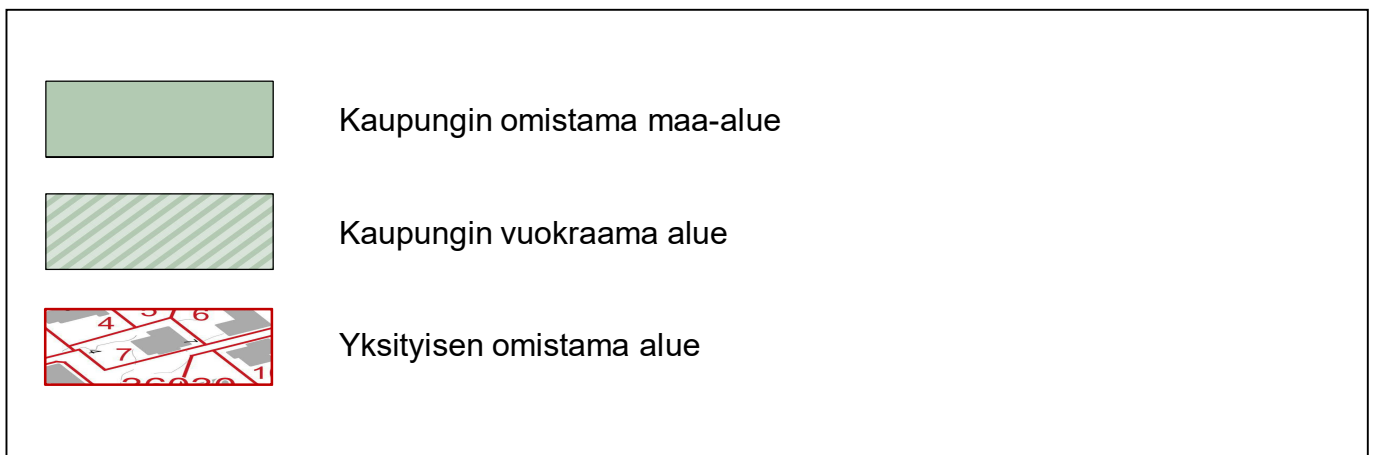
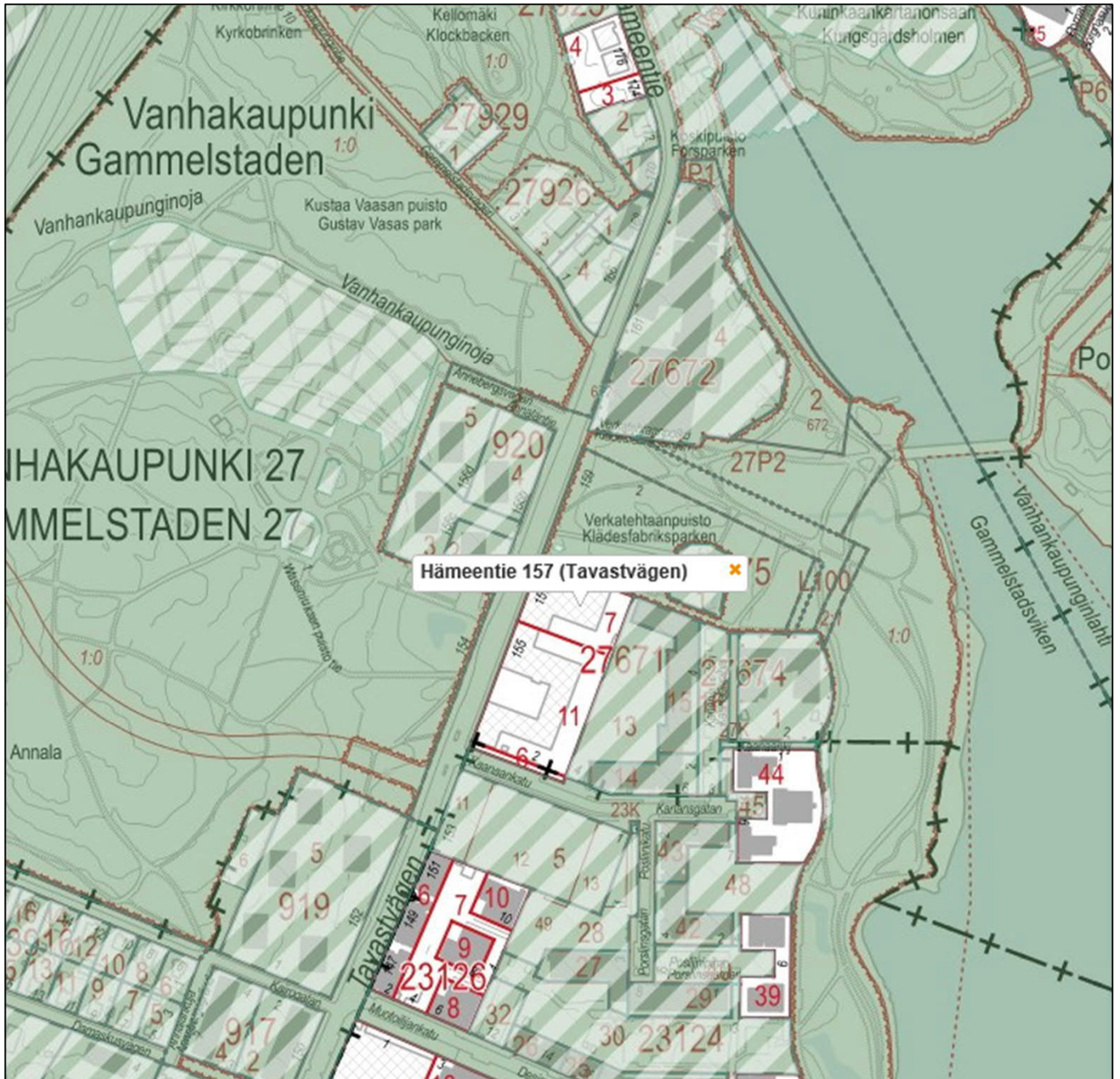




Ote ajantasa-
 asemakaavasta
 Hämeentie 157

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Malmi-tiimi



Maanomistuskartta
 Hämeentie 157
 Liite

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Malmi-tiimi

Hämeentie 157

Kaavamuutoksen ympäristömeluselvitys

1615085.1A

22.10.2018

Muutokset

A	22.10.2018	Tarkennettu julkisivuille kohdistuvien äänitasojen laskentaa, sekä lastauslaiturin ja LVIS-laitteiden melupäästöjen arviointia
	20.9.2018	Ensimmäinen versio selvityksestä

TIIVISTELMÄ

Tässä selvityksessä tutkitaan tieliikenteen aiheuttamia äänitasoja kohteen Hämeenkatu 157 kaavamuutosta varten. Selvityksessä tarkastellaan liikenteestä aiheutuvia keskiäänitasoja kohteen julkisivuilla ja ulko-oleskelualueilla sekä määritetään ulkovaipan ja parvekkeiden äänitasoerovaatimukset. Lisäksi selvityksessä tarkastellaan LVIS-laitteiden ja läheisen lastauslaiturin tuottaman melun vaikutusta kohteen asumiseen.

Kohde koostuu olemassa olevasta pienteollisuusrakennuksesta, jonka pohjoispääty muutetaan asumiskäyttöön. Kohteen 3.11.2016 päivätyn hankesuunnitelman perusteella rakennuksen pohjoispuolen päälle rakennetaan 5-kerroksinen ja sisäpihalle 7-kerroksinen rakennusmassa, rakennuksen pohjoispuoli avataan katutasolta sisäpihalle ja rakennuksen päälle sijoitetaan sisäpihalle avautuva kattoterassi.

Kohteen ulko-oleskelualueet sijaitsevat hankesuunnitelman perusteella tontin itäreunalla sekä kattoterassilla. Selvityksen perusteella liikenteestä aiheutuvat äänitasot eivät ylitä valtioneuvoston päätöksen ohjearvoja näillä oleskelualueilla.

Kohteen ulkovaipan ääneneristys tulee mitoittaa käyttäen rakennuksen Hämeentien puoleisella julkisivulla äänitasoerovaatimusta $\Delta L_{A,vaad} = 32$ dB. Muilla julkisivuilla tulee soveltaa Ympäristöministeriön asetuksessa esitettyä vähimmäisvaatimusta $\Delta L_{A,vaad} = 30$ dB.

Kohteen parvekkeiden äänitasoerovaatimus $\Delta L_{A,vaad}$ on suurimmillaan rakennuksen länsijulkisivulla $\Delta L_{A,vaad} = 12$ dB ja pohjoisjulkisivulla $\Delta L_{A,vaad} = 7$ dB. Parvekkeiden äänitasoerovaatimukset $\Delta L_{A,vaad}$ on suositeltavaa määrittää rakennuslupavaiheessa parvekelinjoittain siten, että parvekkeilla vallitsevat keskiäänitasot eivät ylitä valtioneuvoston päätöksen mukaisia ohjearvoja.

Liikennemelun lisäksi kohteessa on tarkasteltu LVIS-laitteiden tuottamaa melua. Läheisten rakennusten vesikatolla sijaitsee pääasiassa huippuimureita, joiden tuottama melu ei ole merkittävä melunlähde tarkasteltavalle tontille. Piha-alueen läheisyydessä sijaitsee kohteen autohallin savunpoistolaite ja savunpoistokoneen tuloilma-aukko. Kaavamuutosalueen rakennuksen katolla sijaitsevat lauhduttimet ja muut LVIS-laitteet on suunniteltu uusittavan. Viimeistään rakennusluvan yhteydessä on varmistettava että niistä laitteista aiheutuvat keskiäänitasot $L_{A,eq,T}$ eivät ylitä oleskelualueilla tai asuinhuoneiden avattavien ikkunoiden ulkopuolella 45 dB.

Kohteen eteläpuolella sijaitseva sisäpihan lastauslaituri ei ole kaavamuutoksen jälkeen yritysten käytössä. Eteläpuolisen tontin (Hämeentie 157) yritys Suomen Muuttolaatikko Oy käyttää sisäpihaa ainoastaan kuorma-autojen pysäköintiin. Sisäpihasta ei tällöin aiheudu erityistä meluhaittaa, mutta koska se on liikennöity, suosittelemme, että kohteen sisäpihan julkisivujen ulkovaipan ääneneristävyyden mitoituksessa sovelletaan ympäristöministeriön vähimmäisvaatimusta $\Delta L_{A,vaad} = 30$ dB.

Tampereella 22.10.2018

A-INSINÖÖRIT SUUNNITTELU OY

Henry Niemi, projekti-insinööri
Cecile Simon-Bellamy, akustiikkasuunnittelija

Hämeentie 157

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	2
1 JOHDANTO	4
1.1 Tilaaja	4
1.2 Tekijät	4
1.3 Kohde ja selvityksen tarkoitus	4
2 LÄHTÖTIEDOT	4
2.1 Maastomalli ja rakennukset	4
2.2 Liikenne	5
3 VAATIMUKSET	5
3.1 Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvoista	5
3.2 Ympäristöministeriön asetus 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä	6
3.3 Kohteessa sovellettavat vaatimukset	7
4 MALLINNUS	7
5 TULOKSET	8
5.1 Liikennemelu	8
5.1.1 Ulko-oleskelualueet	8
5.1.2 Ulkovaipan ääneneristävyys	9
5.1.3 Parvekkeiden meluntorjunta	9
5.2 Muut melulähteet	10
5.2.1 LVIS-laitteet	10
5.2.2 Lastauslaituri	11
LIITTEET	12
LÄHTEET	12

1 JOHDANTO

1.1 Tilaaja

Arabian kiinteistö Oy
Hämeentie 157
00560 Helsinki

Eva Pellonmaa
eva.pellonmaa@kolumbus.fi

p. 050 59 60 532

1.2 Tekijät

A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Puutarhakatu 10, 33210 Tampere
puh. 0207 911 888, fax. 0207 911 778

DI Henry Niemi
henry.niemi@ains.fi

p. 0207 911 705

TkK Cecile Simon-Bellamy
cecile.simon-bellamy@ains.fi

p.0207 911 677

1.3 Kohde ja selvityksen tarkoitus

Kohde: Hämeentie 157
00560, Helsinki

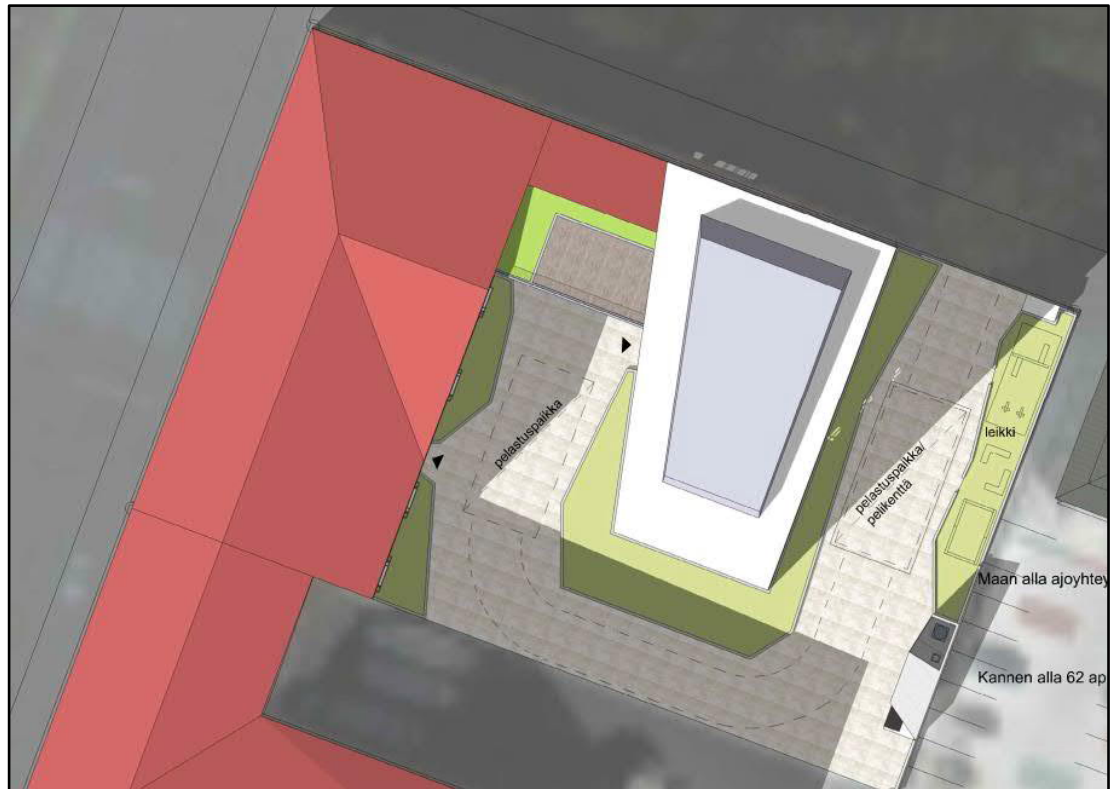
Tehtävä: Kaavamuutoksen liikennemeluserivitys

Tässä selvityksessä tutkitaan kaavamuutosta varten tieliikenteen tuottamia melutasoja kohteen Hämeentie 157 julkisivuille ja piha-alueille. Selvityksessä tarkastellaan piha-alueen sijainnista sekä määritetään julkisivuilta ja parvekkeilta vaadittavat äänitasoerot siten, että melutasojen ohjearvot saavutetaan. Selvityksessä arvioidaan myös läheisten rakennusten LVIS-laitteiden sekä kaavamuutosalueen vieressä sijaitsevan lastauslaiturin melua tontin alueelle.

2 LÄHTÖTIEDOT

2.1 Maastomalli ja rakennukset

Selvitys perustuu Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy:n 3.11.2016 päivättyyn hankesuunnitelmaan sekä Maanmittauslaitokselta saatuun avoimeen pohjakartta-aineistoon. Kartta sisältää alueen korkeustiedot sekä rakennusten ja liikenneväylien sijainnit: <http://www.maanmittauslaitos.fi/avoimen-tietoaineiston-cc-40-lisenssi>. Korttelin hankesuunnitelman mukainen asemapiirustus on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Kohteen Hämeentie 157 kaavamuutosalueen asemapiirustus.

2.2 Liikenne

Kohteen läheisyydessä sijaitsevat merkittävät liikennemelulähteet ovat Hämeentie ja Kaanaankatu. Teiden nykyiset ja ennustetut liikennemäärät on saatu Helsingin kaupungilta. Teiden keskiarkivuorokauden liikennemäärät, nopeusrajoitukset sekä raskaan liikenteen osuus on esitetty taulukossa 1. Yö- ja päiväajan liikennemäärät lasketaan oletuksella, että 90 % keskiarkivuorokausiliikenteestä ajoittuu päiväajalle (klo 7–22) ja loput yöajalle (klo 22–7).

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt keskiarkivuorokauden liikennemäärät

Tieosuus	KAVL Nykytilanne v. 2018 [ajon/vrk]	KAVL Ennuste v. 2040 [ajon/vrk]	Nopeus- rajoitus [km/h]	Raskaan liikenteen osuus
Hämeentie	10200	11500	40	7 %
Kaanaankatu	1300	1300	30	5 %*

*raskaan liikenteen osuus arvioitu

3 VAATIMUKSET

3.1 Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvoista

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [1] on määritelty melun A-painotetun ekvivalenttitason $L_{A,eq}$ enimmäisarvot ulko- ja sisätiloissa. Päätöksessä määritetyt suurimmat sallitut äänitasot on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 2. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset suurimmat sallitut ohjearvot

Sovellettava alue	Melun A-painotetun ekvivalenttitason enimmäisarvo $L_{A,eq}$	
	Päiväaikaan (klo 7-22)	Yöaikaan (klo 22-7)
Ohjearvot ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 / 50 dB*
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä		
Asuin, potilas ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

*Yöohjearvo vaihtelee riippuen siitä, onko kyseessä uusi vai vanha alue. Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB ja vanhoilla alueilla 50 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

3.2 Ympäristöministeriön asetus 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä

Ympäristöministeriön asetuksessa 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä on määrätty, että asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita sisältävän rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyys on suunniteltava ja toteutettava aina siten, että äänitasoero on vähintään 30 dB [2]. Määräystä sovelletaan silloin, kun asemakaavassa ei ole annettu kaavamääräystä ja rakennuspaikka sijaitsee melualueella. Rakennuspaikka voidaan katsoa sijaitsevan melualueella, kun se sijaitsee meluvyöhykkeellä, joka on 5 dB valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ulkomelun ohjearvoa pienempi, eli päiväaikaan 50 dB ja yöaikaan 45 dB. Kerrostalojen sisäpihalla, mikäli julkisivuun ei kohdistu melukuormaa, voi ääneneristysvaatimus edelleen perustua ta-pausharkintamenettelyyn.

Asetuksessa on myös määrätty, että saman tai läheisen asuinrakennuksen taloteknisten laitteiden synnyttämä keskiäänitaso $L_{A,eq,T}$ ei saa ylittää ikkunoiden tai tuuletusluukkujen ulkopuolella sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla tai virkistykseen käytettävillä piha- tai oleskelualueilla 45 dB. [2]

Ympäristöministeriön ääniympäristöohjeen [3] mukaan piha- ja oleskelualueiden sekä parvekkeiden meluntorjunnan suunnittelussa sovelletaan asemakaavan määräyksissä annettuja lukuarvoja. Jos asemakaavassa ei ole tällaisia määräyksiä, noudatetaan asetuksen 796/2017 määräystä, jonka mukaan virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso klo 7–22 ei ylitä 55 dB [2].

3.3 Kohteessa sovellettavat vaatimukset

Kaavamuutosta laatiessa sovelletaan valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 määritettyjä ohjearvoja, jolloin liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso ei saa asuintiloissa ylittää päiväaikana $L_{A,eq,7-22} = 35$ dB tai yöaikana $L_{A,eq,22-7} = 30$ dB. Kohde on tulkittu vanhaksi alueeksi, jolloin liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso ei saa ulko-oleskelualueilla ja parvekkeilla ylittää päiväaikana $L_{A,eq,7-22} = 55$ dB tai yöaikana $L_{A,eq,22-7} = 50$ dB.

Rakennuspaikka sijaitsee melualueella, jolloin ulkovaipan ääneneristävyyden osalta sovelletaan Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 vähimmäisvaatimusta. Ulkovaipan äänitasoeron on tällöin oltava asuintiloissa aina $\Delta L_{A,vaad} = 30$ dB.

LVIS-laitteiden melun osalta sovelletaan Ympäristöministeriön asetuksessa 796/2017 esitettyä vaatimusta, jonka mukaan oleskelualueilla tai asuntojen ikkunoiden ulkopuolella taloteknisten laitteiden tuottama keskiäänitaso ei saa ylittää $L_{A,eq,T} = 45$ dB.

4 MALLINNUS

Meluselvityksissä käytettävä melumallinnusohjelmisto CadnaA 2018 sisältää pohjoismaiset tie-, rautatie-, raide- ja ympäristömelun laskentamallit. Ohjelmistosta on voimassa oleva ylläpitösopimus, joka takaa, että käytössä on aina viimeinen versio ohjelmistosta.

Melumallinnus perustuu pohjakartta-aineistosta luotavaan kolmiulotteiseen maastomalliin. Ohjelmisto ottaa huomioon maan ja rakennusten pintojen akustiset ominaisuudet. Laskennassa huomioon otettavien heijastusten määrä on 2. Mallinnuksessa rakennukset, tiet, pysäköintialueet yms. ovat ääntä heijastavia pintoja. Muilta osin maanpinta on asetettu vaimentavaksi. Ohjelmisto laskee melun leviämisen maastossa tai rakennetussa ympäristössä liikennemäärien, ajonopeuksien ja raskaan liikenteen suhteellisten osuuksien perusteella.

Liikenteen aiheuttamat A-painotetut keskiäänitasot on laskettu päiväaikaan ($L_{A,eq,7-22}$) ja yöaikaan ($L_{A,eq,22-7}$). Melun leviämisen havainnollistamiseksi liitteessä 1 on esitetty mallinnuksen tuloksena saadut melukartat, jotka tässä selvityksessä on laskettu käyttämällä 2 metriä tiheää laskentapisteverkkoa. Melukartat on laskettu 2 metriä maanpinnan yläpuolella.

Melukartoissa keskiäänitasot on esitetty erivärisinä vyöhykkeinä, joiden leveys on 5 dB. Vyöhykkeet on lisäksi jaettu pienempiin osiin mustilla viivoilla 1 dB välein. Meluvyöhykkeet on piirretty karttoihin, kun A-painotettu keskiäänitaso ylittää päiväajan kartoissa 55 dB ja yöajan kartoissa 45 dB.

Liitteessä 1 on julkisivuille kohdistuvan melun suurimmat äänitasot esitetty numeroarvoina julkisivun pinnan kohdalla ilman julkisivusta tulevaa heijastusta. Laskenta on tehty rakennuksen asuinikerroksien korkeudella 2 m lattiatason yläpuolella. Liitteissä on esitetty ainoastaan korkeussuunnassa suurimmat äänitasot.

5 TULOKSET

5.1 Liikennemelu

5.1.1 Ulko-oleskelualueet

Kohteen oleskelualueet on alustavasti määritetty tontin itäreunalla sijaitsevalle leikkipihalle, sekä 7-kerroksisen, sisäpihan puoleisen, rakennusmassan päällä sijaitsevalle kattoterassille (kuva 1). Piha-alueilla maanpinnan tasalla vallitsevat keskiäänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa.

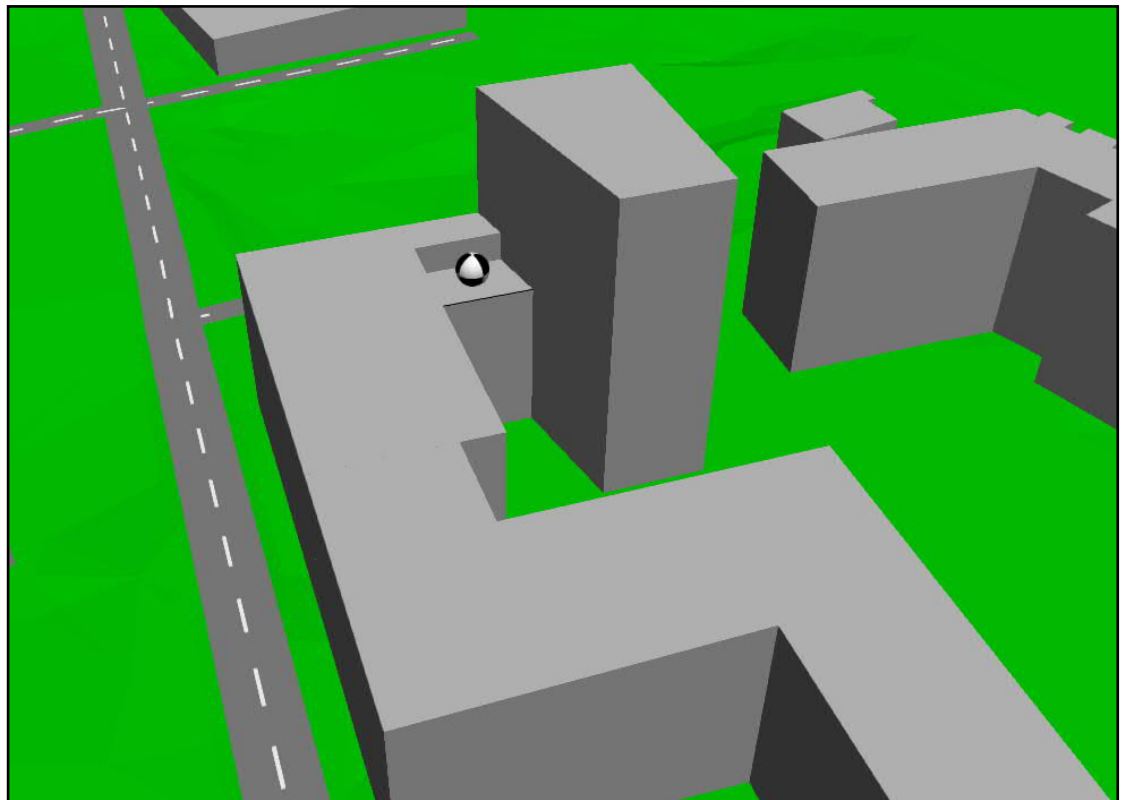
Kattoterassin keskiäänitasoja on tarkasteltu laskennallisesti melumallin avulla sijoittamalla laskentapiste keskelle terassia 2 m terassin pinnan yläpuolelta (kuva 2). Laskennan perusteella liikennemelusta aiheutuvat keskiäänitasot ovat:

Ennustetilanteessa 2040 päiväaikaan

$L_{A,eq,22-7} = 43 \text{ dB}$

Ennustetilanteessa 2040 yöaikaan

$L_{A,eq,7-22} = 36 \text{ dB}$

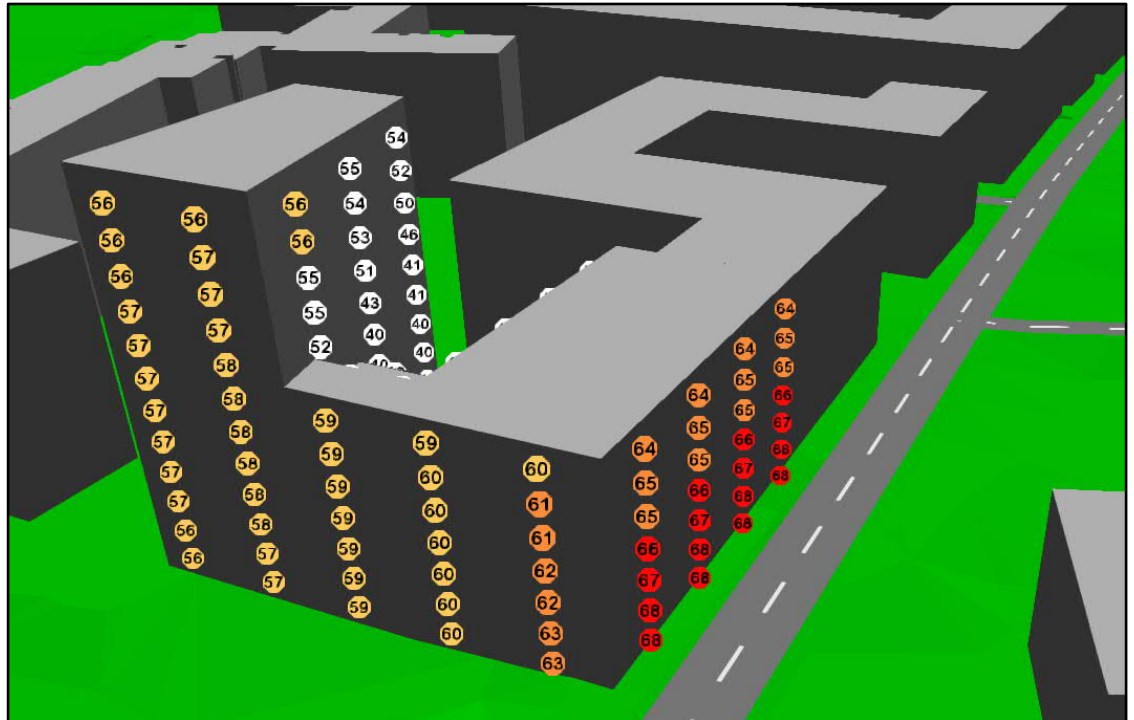


Kuva 2. Kohteen kattoterassille melumallissa sijoitettu laskentapiste.

Liitteen 1 melukartoista sekä kattoterassilla lasketuista äänitasoista nähdään, että liikenteestä aiheutuvat äänitasot eivät ylitä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 vaatimuksia piha-alueen oleskelualueilla tai kattoterassilla.

5.1.2 Ulkovaipan ääneneristävyys

Kohteen julkisivuille kohdistuvat, suurimmat liikenteestä aiheutuvat keskiäänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa sekä päiväaikaan ennustetilanteessa kuvassa 3. Kohteen 3.11.2016 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti Hämeentien puoleisen julkisivun kaksi alimpaa kerrosta ovat liiketiloja, jolloin alimman asuinkerroksen lattiakorkeus on +11,92. Liike- ja toimistotiloissa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot ovat 10 dB pienemmät kuin asuintiloissa, jolloin ne täyttyvät tavanomaisilla ulkovaipan rakenteilla.



Kuva 3. Päiväajan v. 2040 ennustetilanteen keskiäänitasot kohteen pohjois- ja länsijulkisivuilla. Kolmanneksi alimmat laskentapisteet Hämeentien puolella sijaitsevat alimman asuinkerroksen korkeudella (+13,92)

Melukartoista ja kuvasta 3 nähdään, että kohteen Hämeentien puoleisen julkisivun asuinkerroksille kohdistuvat keskiäänitasot ovat ennustetilanteessa suurimmillaan päiväaikaan $L_{A,eq,7-22} = 67$ dB ja yöaikaan $L_{A,eq,22-7} = 62$ dB. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimus ilmoitetaan julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sisällä sallittavan äänitason erona $\Delta L_{A,vaad}$.

Hämeentien puoleisen julkisivun ulkovaipan ääneneristävyys tulee tällöin mitoittaa käyttäen ulkovaipan äänitasoerovaatimuksena $\Delta L_{A,vaad} = 32$ dB. Muille julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat niin pieniä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot täyttyvät sisätiloissa Ympäristöministeriön asetuksen 30 dB vähimmäisvaatimuksen perusteella.

5.1.3 Parvekkeiden meluntorjunta

Kohteen julkisivuille kohdistuvat, suurimmat liikenteestä aiheutuvat keskiäänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa. Parvekkeen äänitasoerovaatimus ilmoitetaan parvekelasitukseen kohdistuvan äänitason ja parvekkeella sallittavan äänitason erona $\Delta L_{A,vaad}$. Melukartoista nähdään, että julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päiväaikaan suurimmillaan kohteen länsijulki-

sivuilla 67 dB ja pohjoisjulkisivuilla 62 dB. Näin ollen parvekkeille kohdistuvat suurimmat äänitasoero-vaatimukset ovat kohteen länsijulkisivulla $\Delta L_{A,vaad} = 12$ dB ja pohjoisjulkisivulla $\Delta L_{A,vaad} = 7$ dB.

Erityisesti pohjoisjulkisivulla äänitasoero-vaatimus voi vaihdella voimakkaasti, riippuen parvekkeen sijainnista julkisivulla sekä siitä onko kyseessä sisäänvedetty, kulma- vai ulokeparveke. Parvekkeiden tarkat sijainnit ja tyypit eivät kuitenkaan ole hankesuunnitteluvaiheessa tiedossa. Tästä johtuen parvekkeiden äänitasoero-vaatimukset $\Delta L_{A,vaad}$ on suositeltavaa määrittää rakennuslupavaiheessa parvekelinjottain siten, että parvekkeilla vallitsevat keskiäänitasot eivät ylitä valtioneuvoston päätöksen mukaisia ohjearvoja.

5.2 Muut melulähteet

5.2.1 LVIS-laitteet

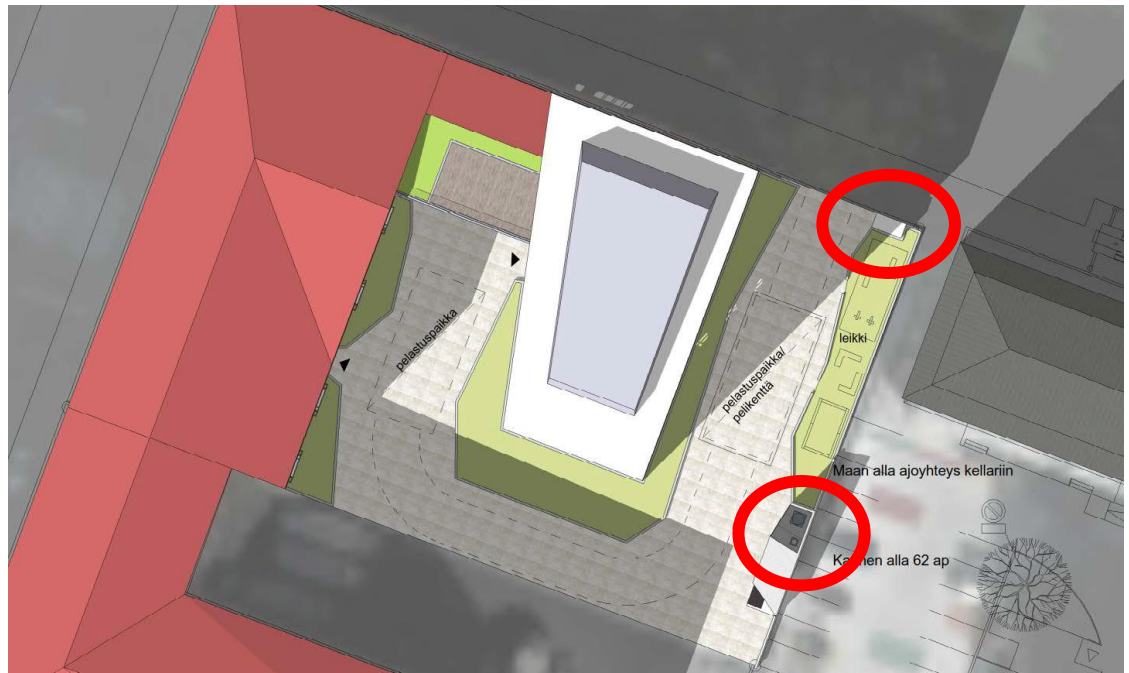
Kohteen lähistöllä sijaitsee LVIS-laitteita, jotka tuottavat melua ympäristöön. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat kaavamuutosalueen itä- ja luoteispuolella (kuva 4). Kohteen itäpuolisen asuinrakennuksen LVI-suunnittelijalta saatujen tietojen, sekä ilmakuvien perusteella on todettu, että läheisten rakennusten vesikatolla sijaitsevat talotekniset laitteet ovat lähinnä huippumureita. Lähimpien huippumurien etäisyys kohteen julkisivuille on noin 30 m. Tilakohtaisten huippumurien äänitehotasot ovat tyypillisesti niin pieniä, ettei niiden tuottama A-painotettu äänitaso ei ylitä 45 dB tällä etäisyydellä.



Kuva 4. Kohteen viereisten rakennusten katoilla sijaitsevat lähimmät LVIS-laitteet

Kohteen itäpuolisen asuinkerrostalon LVIS-laitteet on kyseisen rakennuksen IV-suunnittelijalta saadun tiedon mukaan suunniteltu siten, etteivät ne ylitä Rakennusmääräyskokoelman osan C1 määräystä, jonka mukaan LVIS-laitteiden tuottama äänitaso $L_{A,eq,T}$ saa olla enintään 45 dB saman tai läheisen rakennuksen ikkunan ulkopuolella, parvekkeella, pihamaalla ja muilla melulle herkillä alueilla.

Viitesuunnitelmassa esitetyn leikkialueen läheisyydessä sijaitsee piha-alueen tasalla LVIS-laitteita kuvan 5 mukaisesti. Isännöitsijältä saadun tiedon mukaan molemmat laitteet palvelevat kaavamuutosalueen tontin kiinteistöä (Hämeentie 157). Pohjoisempi laite on savunpoistokoneen raitisilma-aukko, josta otetaan myös tontin autohallin koneellinen tuloilma. Eteläisempi laite on kylmän autohallin savunpoistolaite. Savunpoistokone seuraa autohallin pakokaasujen pitoisuuksia, ja käynnistyy kun pitoisuudet ylittävät sallitut rajat. Mikäli laitteita ei uusita muutostyön yhteydessä, on viimeistään rakennuslupavaiheessa varmistuttava siitä, että laitteista aiheutuvat keskiäänitasot $L_{A,eq,T}$ eivät ylitä leikkipihaa tai asuinhuoneiden avattavien ikkunoiden ulkopuolella 45 dB. Tämä voidaan tehdä esimerkiksi laitteen ja pihan välille sijoitettavalla melusteella tai suuntaamalla tulo- / poistoilma-aukut pois melulta herkiltä alueilta.



Kuva 5. Piha-alueella sijaitsevat tonttia palvelevat LVIS-laitteet.

Maanpinnalla sijaitsevien laitteiden lisäksi kohteen katolla sijaitsee ilmakuviin perusteella kaksi lauhdutinta. Kohteen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä LVIS-laitteet on suunniteltu uusittaviksi. Uudet laitteet on suunniteltava siten, että niistä aiheutuvat keskiäänitasot $L_{A,eq,T}$ eivät ylitä oleskelualueilla tai asuinhuoneiden avattavien ikkunoiden ulkopuolella 45 dB.

5.2.2 Lastauslaituri

Kohteen eteläpuolella rakennuksen sisäpihalla sijaitsee lastauslaituri (kuva 6). Sisäpihan alue palvelee sekä kaavamuutostonttia (Hämeentie 157) että eteläisempää tonttia (Hämeentie 155).



Kuva 6. Kohteen eteläpuolella sijaitseva lastauslaituri

Kaavamuutosalueen (Hämeentie 157) käyttötarkoitus muuttuu, jolloin tätä tonttia palveleva liikenne poistuu sisäpihalta. Tontin liikenne ohjataan maanalaiseen pysäköintihalliin, jolloin sisäpihan liikenne ei eroa tavallisesta asuinkerrostalon pysäköintialueen liikenteestä, eikä näin ollen aiheuta ylimääräistä meluhaittaa tontille.

Osa sisäpihasta on kaavamuutosalueen eteläpuolisen tontin (Hämeentie 155) käytössä. Tilaa- jalta saadun tiedon mukaan sisäpihaa käyttää muuttolaatikkoja yksityisasiakkaille ja yrityksille vuokraava yritys Suomen Muuttolaatikko Oy. Yritykseltä saadun tiedon mukaan heidän muuttolaatikkokuljetukset tapahtuvat ainoastaan eteläisemmältä, Hämeentielle avautuvalta pihalta klo 7.30–16.00 välisenä aikana. Sisäpihalla taas ei ole kuljetuksia, vaan sitä käytetään lähinnä kuorma-autojen pysäköintiin. Tällöin voidaan katsoa, ettei sisäpihalle aiheudu tavallisesta kaupunkiympäristöstä poikkeavaa meluhaittaa. Sisäpiha on kuitenkin liikennöity, joten suosittelemme, että myös kohteen sisäpihan julkisivujen ulkovaipan ääneneristävyyden mitoituksessa sovelletaan ympäristöministeriön vähimmäisvaatimusta $\Delta L_{A,vaad} = 30$ dB.

LIITTEET

1. Melukartat ja julkisivuille kohdistuvat äänitasot (4 s.)

LÄHTEET

1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista. Suomen säädöskokoelma, nro 993/1992
2. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä, nro 796/2017
3. Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä. 2018. Helsinki, ympäristöministeriö.

Hankesuunnitelma
Hämeentie 157
00560 HELSINKI

NYKYTILANNE
päiväaikaan LA,eq,7-22

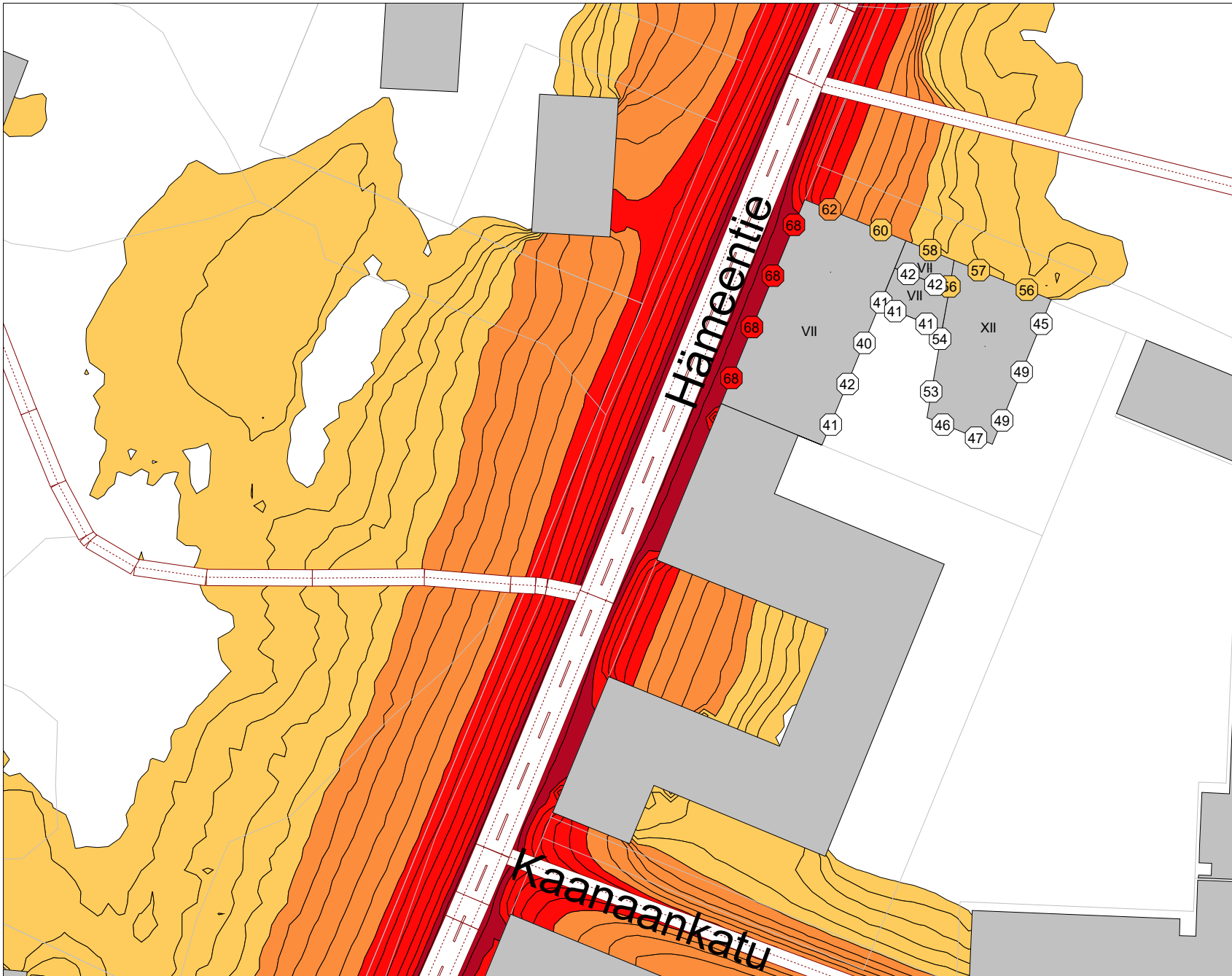
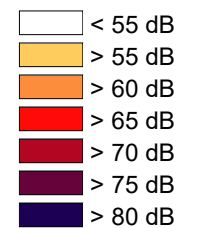
Melukartta

Tieliikenteen melutasot
2 m maanpinnan yläpuolella
julkisivuheijastuksen kanssa

Kahdeksankulmioiden sisällä
olevat numeroarvot

Julkisivulle kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
tieliikenteen melutasot
ilman julkisivuheijastusta

A-painotettu keskiäänitaso
päiväaikaan LA,eq,7-22

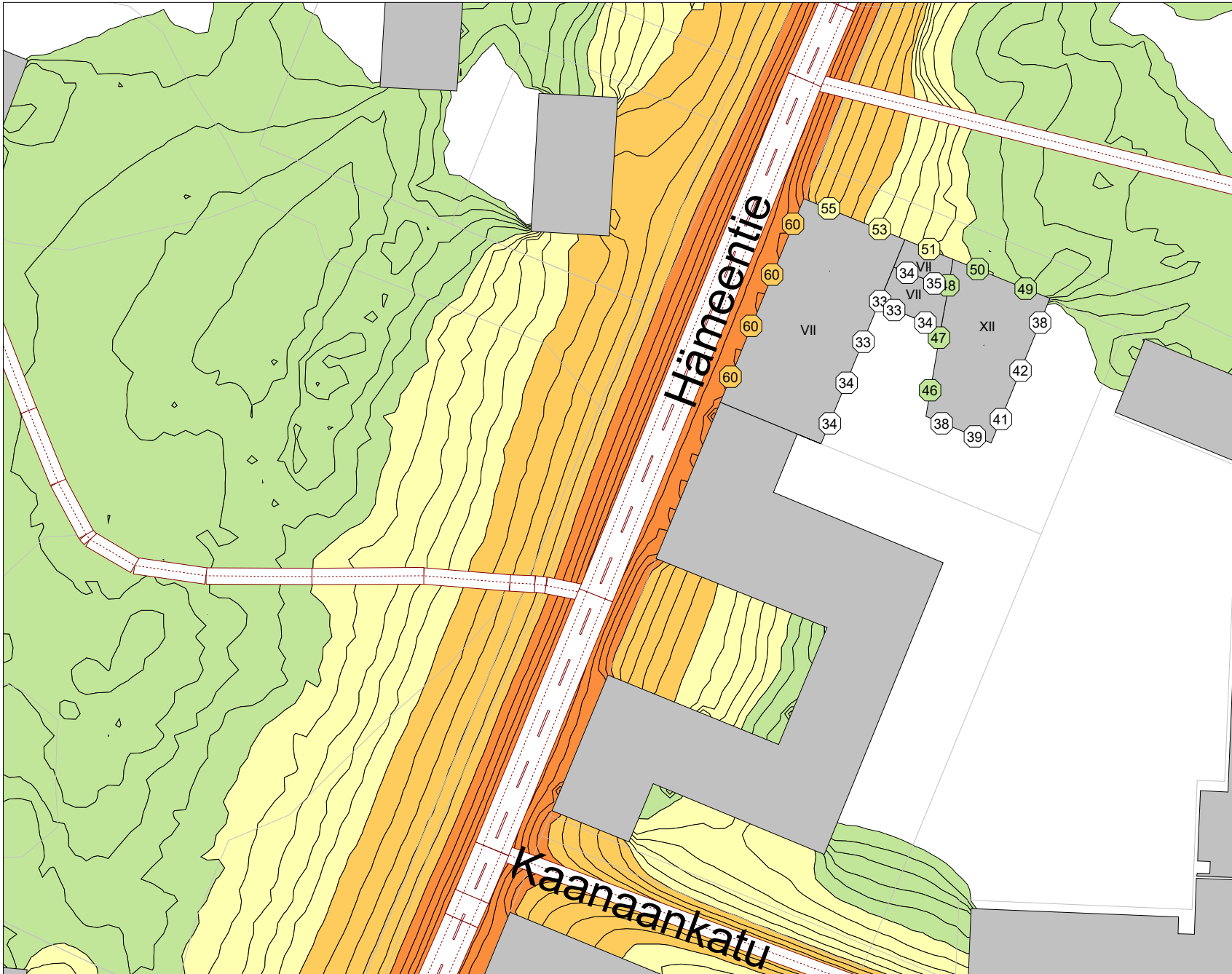


Hankesuunnitelma
Hämeentie 157
00560 HELSINKI

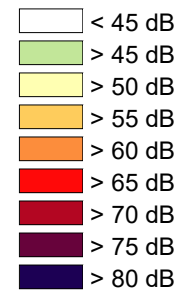
NYKYTILANNE
yöaikaan LA,eq,22-7

Melukartta
Tieliikenteen melutasot
2 m maanpinnan yläpuolella
julkisivuheijastuksen kanssa

Kahdeksankulmioiden sisällä
olevat numeroarvot
Julkisivulle kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
tieliikenteen melutasot
ilman julkisivuheijastusta



A-painotettu keskiäänitaso
yöaikaan LA,eq,22-7



Hankesuunnitelma
Hämeentie 157
00560 HELSINKI

**ENNUSTE V. 2040
päiväaikaan LA,eq,7-22**

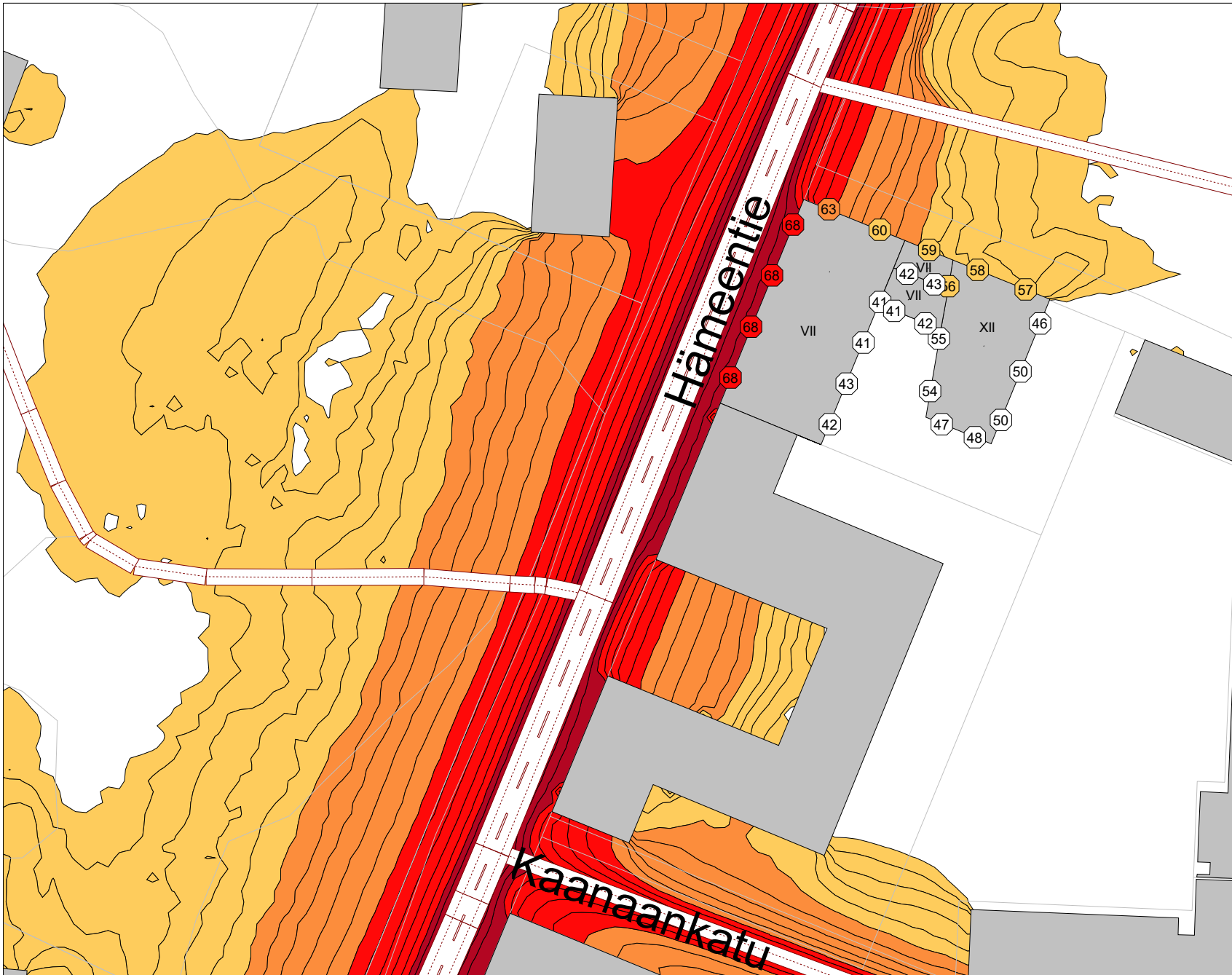
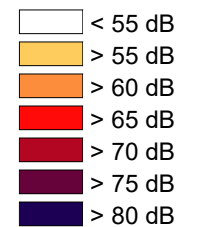
Melukartta

Tieliikenteen melutasot
2 m maanpinnan yläpuolella
julkisivuheijastuksen kanssa

Kahdeksankulmioiden sisällä
olevat numeroarvot

Julkisivulle kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
tieliikenteen melutasot
ilman julkisivuheijastusta

A-painotettu keskiäänitaso
päiväaikaan LA,eq,7-22



Hankesuunnitelma
Hämeentie 157
00560 HELSINKI

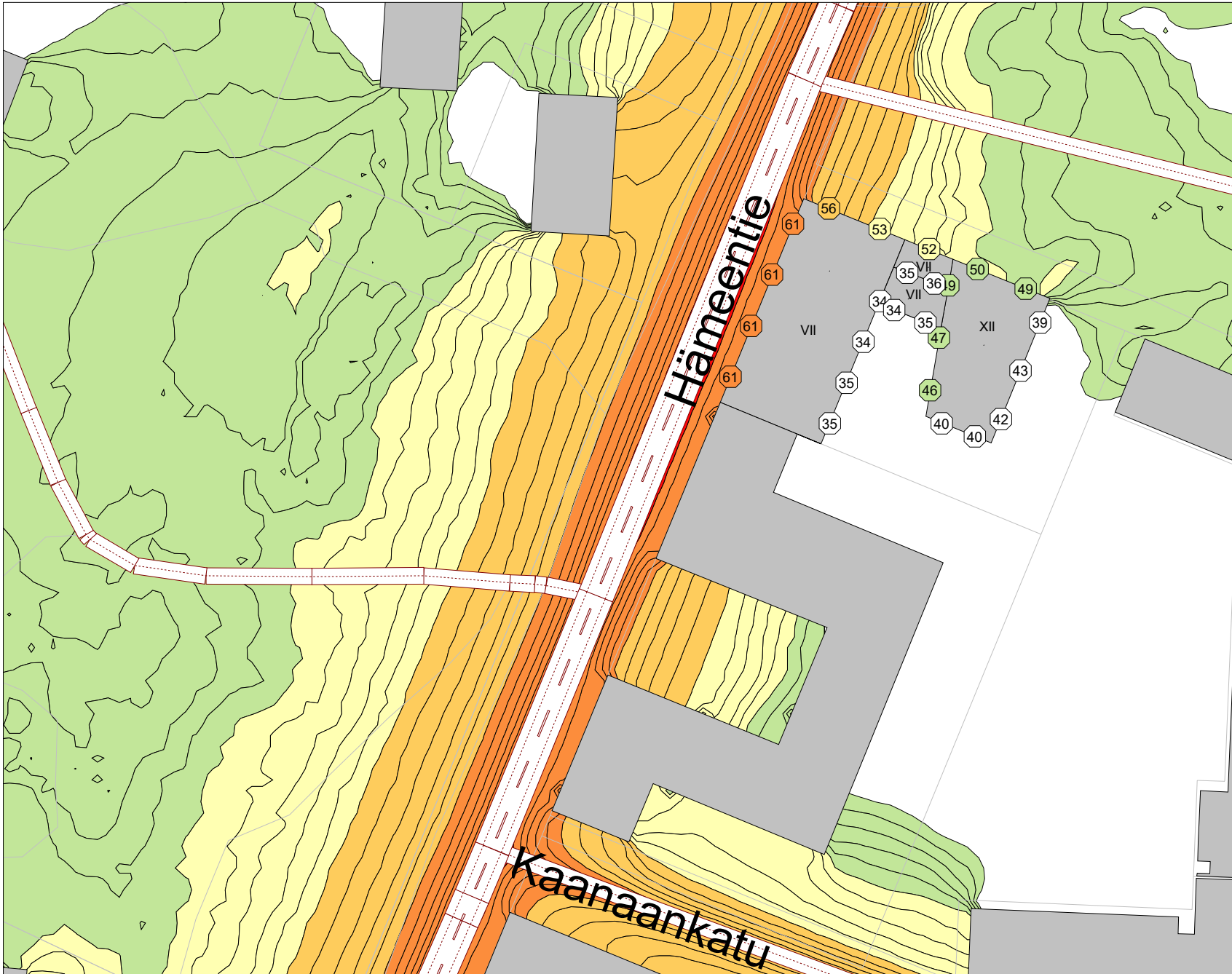
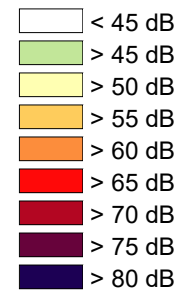
**ENNUSTE V. 2040
yöaikaan LA,eq,22-7**

Melukartta

Tieliikenteen melutasot
2 m maanpinnan yläpuolella
julkisivuheijastuksen kanssa

Kahdeksankulmioiden sisällä
olevat numeroarvot
Julkisivulle kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
tieliikenteen melutasot
ilman julkisivuheijastusta

A-painotettu keskiäänitaso
yöaikaan LA,eq,22-7

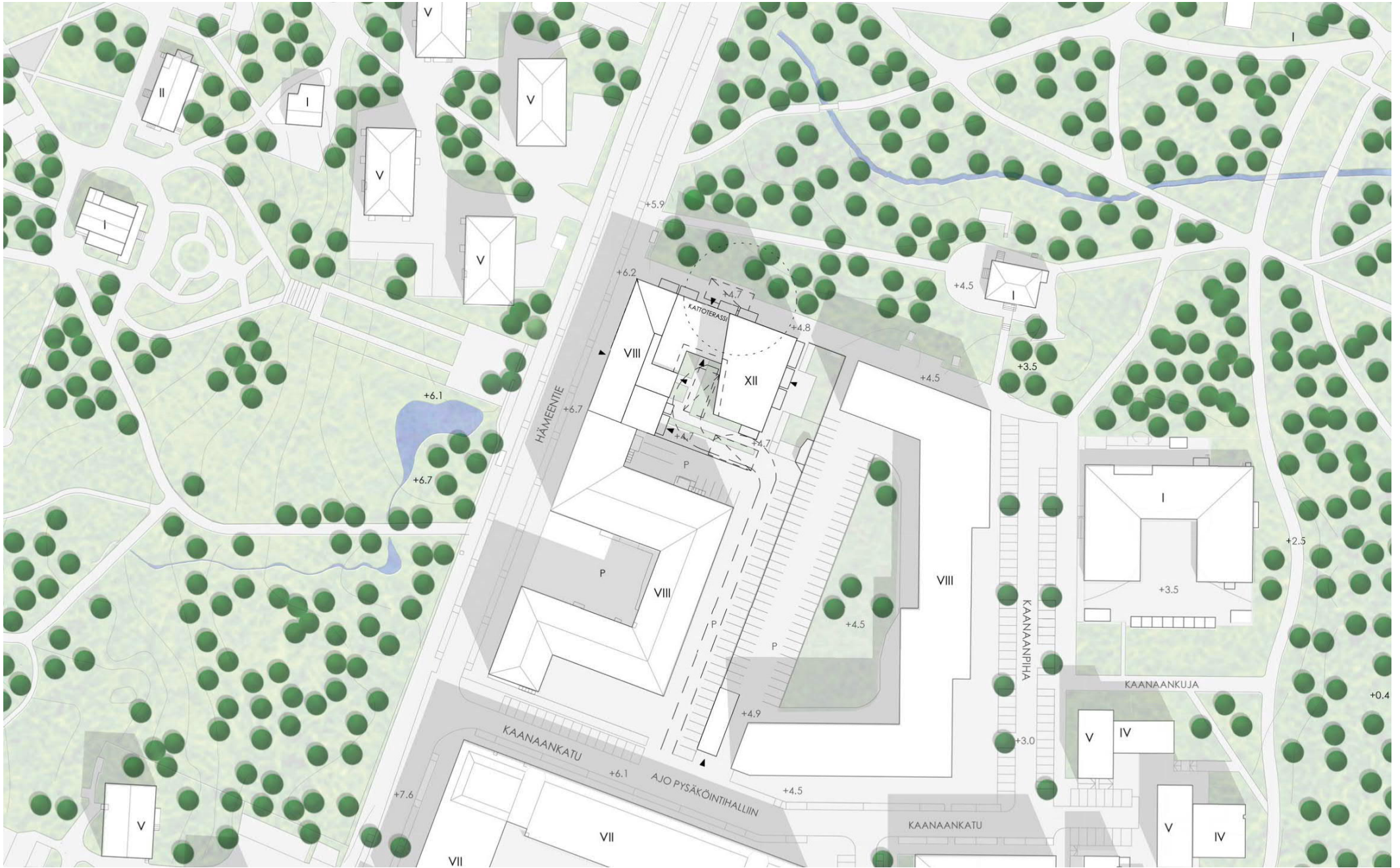




HANKESUUNNITELMA HÄMEENTIE 157

15.11.2018

HUTTUNEN-LIPASTI
ARKKITEHDIT



ASEMAPIIRROS 1:1 000

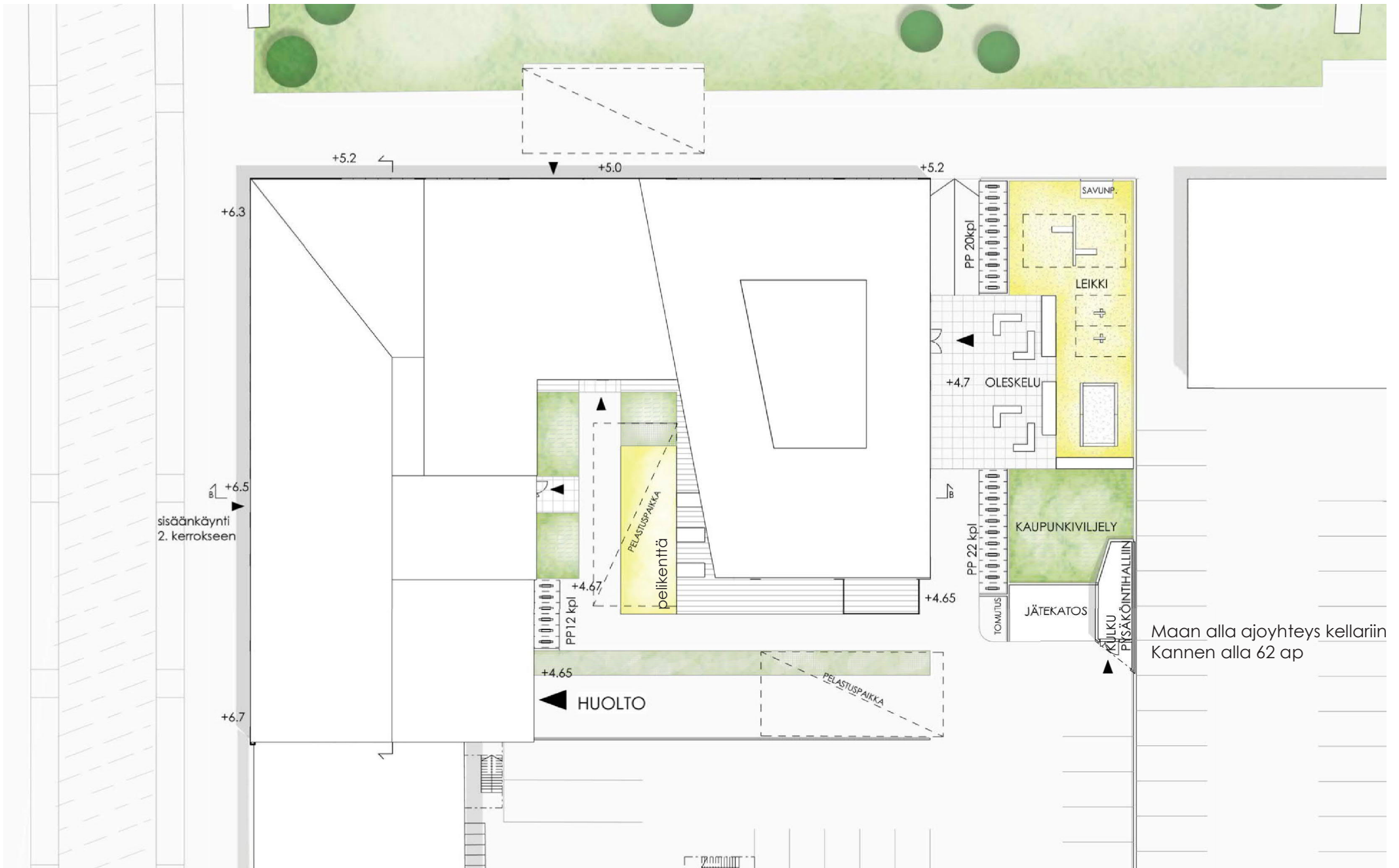




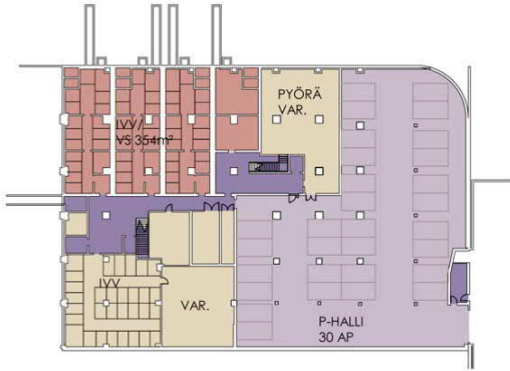
ILMAKUVANÄKYMÄ POHJOISESTA



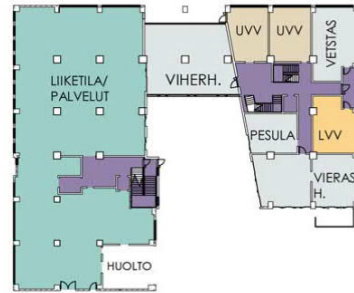
ILMAKUVANÄKYMÄ IDÄSTÄ



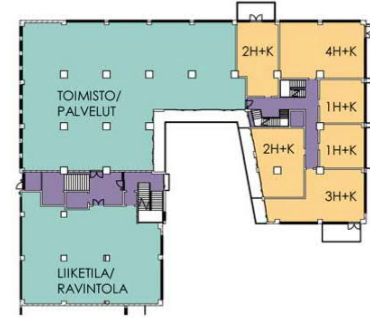
Maan alla ajoyhteys kellarin
Kannen alla 62 ap



Kellari 1 : 750



1. krs 1 : 750



2. krs 1 : 750



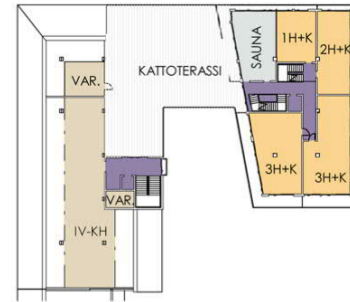
3.-4. krs 1 : 750



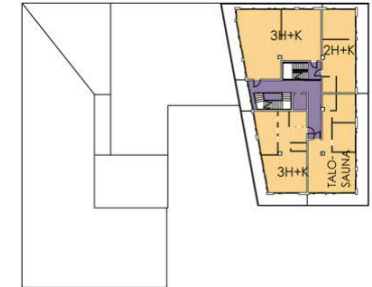
5.-6. krs 1 : 750



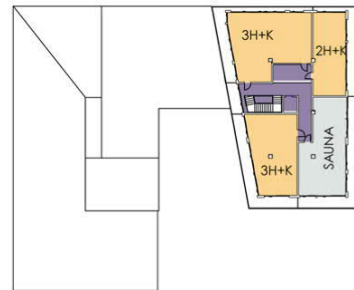
7. krs 1 : 750



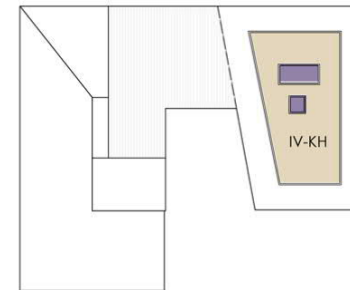
8. krs 1 : 750



9.-13. krs 1 : 750



14. krs 1 : 750



15. krs 1 : 750

HÄMEENTIE 157
VANHAKAUPUNKI 27 671 1
HÄMEENTIE 157, 00560 HELSINKI

RATU:
Tontin rakennusoikeus yhteensä: 11 800kem²
12 kerrosta

PINTA-ALALASKELMA KAAVAMUUTOSTA VARTEN:

BRUTTOALA: 14 490.5 Brm² (+ autohalli 2 728.5 Brm²)
TEHOKKUUSARVIO 7098.0 Hum²/ huoneistot
(Hum²/Brm²) **0,49**
0,64 9330.0 Hum²/kaikki vuokrattavat/ myytävät tilat

KAAVAN JA RAKENNUSJÄRJESTYKSEN EDELLYTTÄMÄT TILAT:

PYÖRÄPAIKKATARVE (ASUNNOT):
1pp/ 30 k-m²: 11872.6 k-m²/ 30 k-m² = 395pp
1 vieras pp / 1000 k-m²: 11872.6 k-m²/1000 k-m² = 12 vieras pp

AUTOPAIKKATARVE:
1 ap/135 k-m²: 11872.6 k-m²/135k-m² = 88ap

Autopaikoista 62kpl sijaitsee korttelissa 671 tontilla 15 ja omalla tontilla kellarissa 30kpl eli yht. 92 autopaikkaa

VÄESTÖNSUOJATARVE:
2% kerrosalasta: 237.5 m²

MONIKÄYTTÖ- JA SAUNATILAT:
1% kerrosalasta 119 m²

PESULA:
n. 30 m²

LASTENVAUNUVARASTOT:
0,5m²/ asunto (113 x 0,5m²) 56.5 m²

IRTAIMISTOVARASTOT:
2m²-3m²/ as huoneluovusta riippuen 343 m²

HUONEISTOJEN LUKUMÄÄRÄ: ka 63m²/as 92 asuntoa

HUONEISTOLUETTELO:

1H+K	37.5 - 44m ²	17 kpl
2H+K	52.5 - 63m ²	35 kpl
3H+K	69 - 78m ²	28 kpl
4H+K	90.5- 93.5m ²	12 kpl

TEHOSTETTU PALVELUASUMINEN:

1H + KPH	21.0 - 29.5 m ²	26 kpl
----------	----------------------------	--------

BRUTTOALA	
Kerros	Brm ²

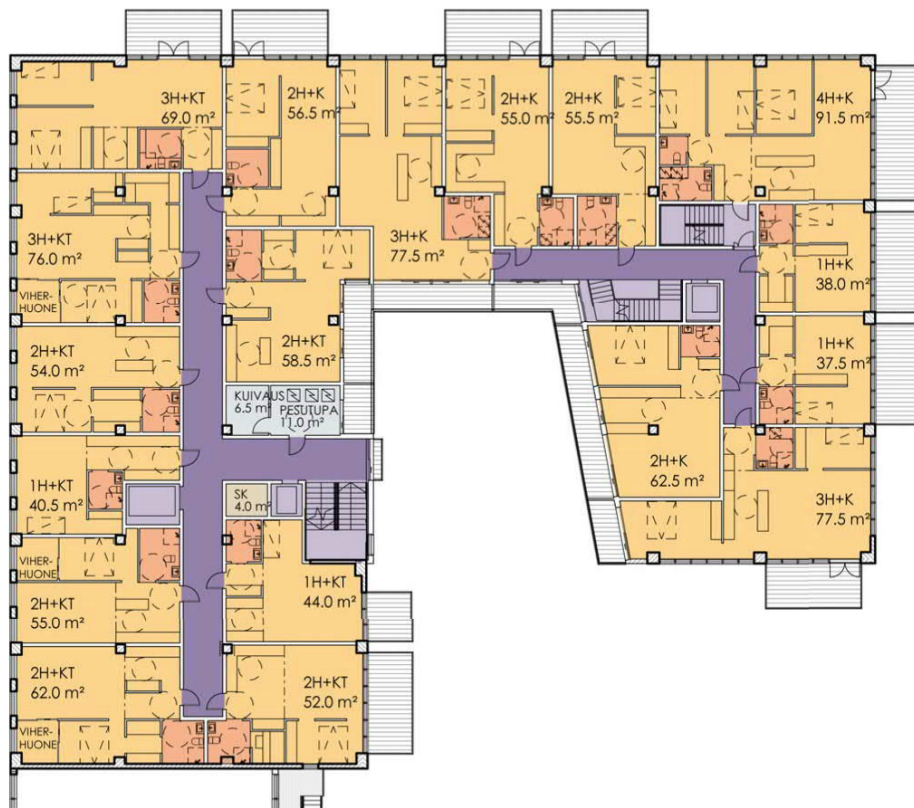
Kellari	1248.5 m ²
1. krs	1320.0 m ²
2. krs	1398.0 m ²
3. krs	1398.0 m ²
4. krs	1378.5 m ²
5. krs	1398.0 m ²
6. krs	1398.0 m ²
7.krs	1398.0 m ²
8.krs	395.0 m ²
8.krs	556.0 m ²
9.krs	395.0 m ²
10.krs	395.0 m ²
11.krs	395.0 m ²
12.krs	395.0 m ²
13.krs	395.0 m ²
14.krs	395.0 m ²
15.krs	234.0 m ²
YHTEENSÄ	14490.5 m ²

KERROSALA	
Kerros	k-m ²

1. krs	851.9 m ²
2. krs	1391.8 m ²
3. krs	1392.1 m ²
4. krs	1392.1 m ²
5. krs	1392.1 m ²
6. krs	1393.3 m ²
7.krs	1393.3 m ²
8.krs	394.3 m ²
9.krs	393.0 m ²
10.krs	393.0 m ²
11.krs	393.0 m ²
12.krs	393.0 m ²
13.krs	393.0 m ²
14.krs	306.9 m ²
15.krs	233.9 m ²
YHTEENSÄ	12106.4 m ²

Huoneistoala
Hum ²

Asuminen	5907.5 m ²
Palvelutalo, tehostettu palveluasuminen	1308.0 m ²
7215.5 m ² ASUMINEN	
Liiketila	995.5 m ²
Palvelutalo, Palvelut	
Ravintola	305.5 m ²
1301.0 m ² LIIKETILA	
Toimisto	813.5 m ²
Toimisto	813.5 m ²
813.5 m ² TOIMISTO	
YHTEENSÄ	9330.0 m ²



5. - 6. kerrokset (x 3)



9. - 13. kerrokset (x 5)



LEIKKAUS B-B 1:300



LEIKKAUS C-C 1:300

LEIKKAUKSET

- | | |
|---|---|
| ASUINTILA | ASUNTOJEN YHTEISTILAT |
| PORRASHUONE | VARASTOT / IV |
| LIKETILA | PARKKIHALLI |

**HUTTUNEN-LIPASTI
ARKKITEHDIT**



JULKISIVU HÄMEENTIELLE 1:500



JULKISIVU POHJOISEN 1:500

JULKISIVUT

JULKISIVUMATERIAALIT

1. Kahiitii (alkuperäisen kaltainen)
2. rappaus, luonnonvalkoinen (alkuperäisen kaltainen)
3. lasi
4. opaailasi
5. teräs, tehtaalla jauhemaalattu, tummanharmaa
6. konesaumattu peltikate, punainen (alkuperäisen kalt.)
7. perforoituteräspaneeli, sininen (alkuperäisen kalt.)
8. graniitti sokkeli (alkuperäinen)
9. maalattu betonisokkeli (alkuperäisen kaltainen)
10. fiili, valkoinen

**HUTTUNEN-LIPASTI
ARKKITEHDIT**

VARJOTUTKIELMA - HÄMEENTIE 157

Kevätpäiväntausaus

08:00



12:00



16:00



Kesäpäivänseisaus

06:00



12:00



18:00



VARJOTUTKIELMA - HÄMEENTIE 157

Syyspäiväntasaus

08:00



12:00

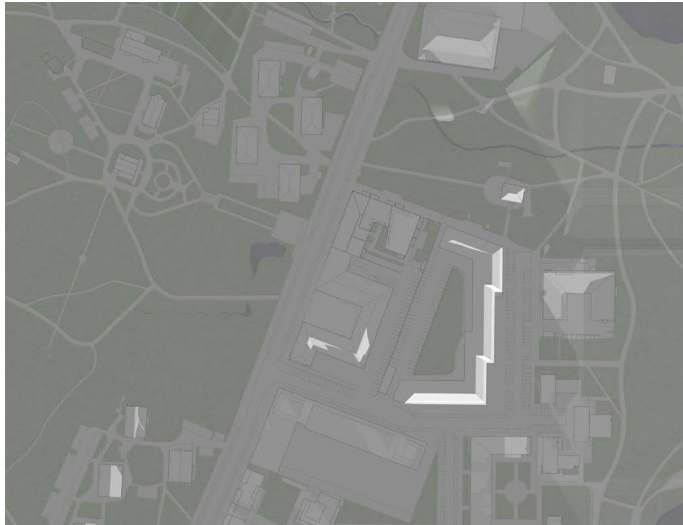


16:00



Talvipäivänseisaus

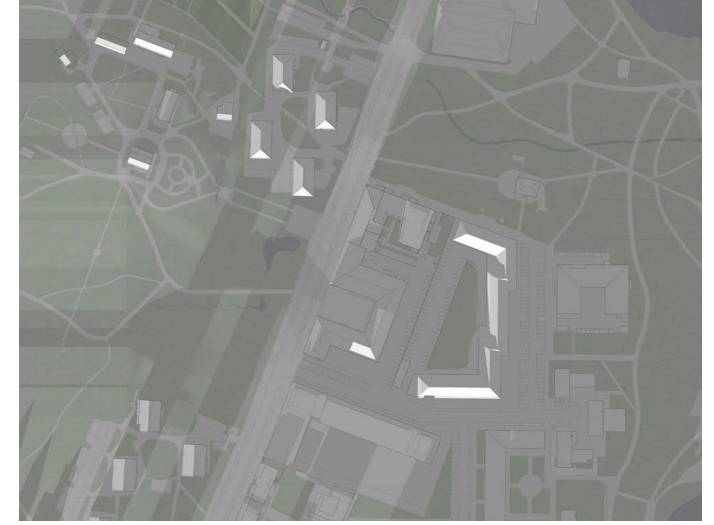
10:00



12:00



14:00



HÄMEENTIE 157 KÄYTTÖHISTORIA

ARABIAN, VANHANKAUPUNGIN JA TOUKOLAN ALUEEN HISTORIA

Helsingin Vanhakaupunki oli Helsingin kaupungin ensimmäinen sijaintipaikka vuosina 1550-1640. Kuningas Kustaa Vaasa perusti kaupungin Tallinnan kanssa kilpailevaksi kaupapaikaksi. (Heikkinen 1994)

Kaupunki sijaitsi Vantaanjoen suulla kosken länsirannalla nykyisen Kellomäen ja Annalanmäen rinteillä sekä niiden välisessä laaksossa aina 1640-luvulle asti. Alueen asemakaava on alkuaan keskiaikainen. Kadut ja korttelit noudattavat luonnon muotoja, tontit ulottuvat epäsäännöllisten kapeiden ja pitkien kortteleiden läpi. Myös korttelit ulottuivat mereen saakka keskiaikaiseen tapaan siellä missä se oli mahdollista. Kaupunki oli talouspoliittinen pettymys. Sen sijainti matalan lahden pohjukassa osoittautui huonoksi ja vuonna 1640 Helsinki siirrettiin nykyiselle paikalleen Vironniemelle, joka nykyisin tunnetaan nimellä Kruunuhaka. Kaupungin siirtymisen jälkeen alueelle jäi sairaala kirkkoineen sekä myllyjä ja krouveja. (Heikkinen 1994), (Museovirasto 2018)

Helsingin tultua Suomen pääkaupungiksi vuonna 1812 tehtiin aloite kaupunkiin johtavien pääteiden kaunistamiseksi huviloilla. Annalan huvila oli tämän idean ensimmäinen toteutettu rakennus vuonna 1826. Verkatehtaan puistossa sijaitseva Villa Arabeski puolestaan rakennettiin vuosina 1928-29. Vanha Helsingin satama sijaitsi suunnitelleen Villa Arabeskin kohdalla. (Artova 2018)

Vuonna 1871 Arabian posliinitehtaalle osoitettiin paikka nykyiselle Arabian alueelle. Alue sijaitsi Vironniemelle siirretyn uuden kaupungin laitamilta ja sen ajateltiin olevan tarpeeksi syrjäinen alue posliinitehtaalle. Alkuaan ruotsalainen Rörstrandin posliinitehdas perusti 1871 uuden tehtaan Helsingin Vanhankaupungin Kaanaanniityn alueen kapealle kaistaleelle Hämeentien ja merenrannan väliin. Tehdas rakennettiin vuonna 1874 ja se sai uuden nimensä läheisen Villa Arabeskin huvilan nimestä (Artova 2018). Tehdasta laajennettiin 1890-luvulla ja uudestaan 1927-36. Alueen kaukainen sijainti asutuksesta johti siihen, että tehdas rakensi aikakaudelleen poikkeuksellisesti työntekijöilleen asuintalot tehtaan läheisyyteen. Alue oli siis edelläkävijä työsuhdeasumisen suhteen. (Ark. hist kurssijulkaisu 1989, 9)

1960-luvun taitteessa alueelle rakennettiin muitakin teollisuuden rakennuksia, kuten Hämeentien 155-157 vaateteollisuuden rakennukset. Arabian asuinalue alkoi vasta 1980-luvun lopussa kehittyä täyttömäelle tehdasalueen ja rannan väliin. (Ark. hist kurssijulkaisu 1989)

ARKKITEHTI IGOR "IIKKA" MARTAS

Hämeentie 157:ssä sijaitsevan Norabia- rakennuksen suunnittelija arkkitehti Igor "Iikka" Martas (s.1909 *1965) valmistui arkkitehdiksi vuonna 1938 ja perusti Arkkitehti toimisto Lappi-Seppälä & Martas Oy:n opiskelutoverinsa Jussi Lappi-Seppälän kanssa. Arkkitehdit työskentelivät yhdessä vuoteen 1953 saakka, jolloin Lappi-Seppälä nimettiin rakennushallituksen pääjohtajaksi, ja Martas jatkoi toimistoa yksinään. (Lappi-Seppälä 1972)

Suunnitelmiinsa Martas haki vaikutteita Ruotsista, Ranskasta ja Italiasta. Arkkitehtuuriopintojensa ohella hän suoritti matemaattisia opintoja. Martas julkaisi rakennusalaan käsitteleviä kirjoituksia sekä ammattijulkaisuissa että aikakauslehdissä. Tämän lisäksi hän esitelmöi radiossa. (HS 1965)

Iikka Martaksen työt painottuvat pääosin Helsingin kaupungin alueelle. Hän on suunnitellut asuintaloja mm. Kruunuhakaan, Kamppiin, Punavuoreen ja Taka-Töölön vuosina 1938-64. Hänen tunnetuimmat kohteensa Helsingissä ovat Kasarmintorilla sijaitseva Kaartin halli (1960) ja Päivälehdin museon toimistorakennus (1938) osoitteessa Ludviginkatu 4. Hän suunnitteli myös useita asuinkerrostaloja, joista mainittakoon Kalevankadulla sijaitseva selkeälinjaisen riisuttu asuinkerrostalo, jonka erityispiirteenä on parvekekaiteiden koristeellisuus. Lisäksi hän suunnitteli julkisia rakennuksia kuten Kittilän kunnantalon (1948), Harjavallan kaupungintalon (1952) sekä Vihdin säästöpankin talon (1958). (HS 1965)

Martaksen suunnitelmat olivat yleisesti selkeälinjaisia funktionalismin tyyliä edustavia rakennuksia. Töistä voi havaita suunnittelun muovautuneen uran alkuvaiheiden koristeellisimmista ratkaisuista pelkistetympiin funktionalismin ihanteita noudattaviin ratkaisuihin.

RAKENNUKSEN VAIHEET JA NYKYTILA

HISTORIA

Helsingin Arabiassa sijaitseva toimistotalo Norabia, osoitteessa Hämeentie 157 on rakennettu vuonna 1960-1961 (Arska 2018). Rakennus on tyypillinen 1960-luvun teollisuusrakennus, nauhaikkunoineen ja vaaleine julkisivuineen. Rakennuksen eteläpäähän, osoitteeseen Hämeentie 155 kiinnittyy vuonna 1957 valmistunut Arabian pienteollisuustalo III, toimistorakennus, jonka suunnittelusta on vastannut Iikka Martas yhtiökumppaninsa Jussi Lappi-Seppälän kanssa (Arkkitehtitoimisto Lappi-Seppälä & Martas) (Arska 2018). Aiemmin valmistunut naapurirakennus on julkisivuiltaan hyvin samankaltainen ja Hämeentien julkisivu jatkaa naapurirakennuksen julkisivua. Rakennuksen pohjoisjulkisivun ja sisäpihan julkisivuja kiertää funktionalismille tyypillisemmät nauhaikkunat. Nauhaikkunat eroavat naapurirakennuksen tasavälisestä ikkuna-aukotuksesta.

Rakennuksessa toimi alun perin Veikko ja Inga Syväsen omistama vaateteollisuuden trikootehdas Syväsen asuste Oy, joka sittemmin tunnettiin nimellä Syvänen-Invest Oy. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsi alkujaan kirjapaino, toimisto sekä talonmiehen asunto, jonne oli oma sisäänkäynti rakennuksen kaakkoiskulmasta sisäpihan puolelta. 2. - 7. kerroksiin sijoituivat kolme suurta työhuonetta kussakin kerroksessa, joissa todennäköisesti on sijainnut Syväsen asusteen ompelutyöhuoneet sekä työntekijöiden filat, kuten aamiaishuone ja pukuhuoneet. Tontin kaakkoisosaan suunniteltiin vuonna 1956 kolmikerroksinen Tohtuan Kutomo Oy:n kutomorakennus mutta se jäi toteuttamatta ja paikalle rakennettiin nykyinen seitsemän kerroksinen teollisuusrakennus. (Arska 2018)

Rakennuksen kantava pilari-laattarakenne mahdollistaa sisätilojen joustavan käytön. Sisätilan muutoksia tilajaoissa onkin tehty huomattava määrä rakennuksen toiminnan muuttuessa ajan saatossa toimistomaisempaan työskentelyyn. Rakennukseen on tehty useita muutoksia vuosien varrella, erityisesti tilajakoihin. Ensimmäiset muutokset suunniteltiin tehtiin jo rakennusvaiheessa vuonna 1961. Tällöin rakennuksen eteläpäätyyn puhkaistiin kerroksittain oviaukot, jotka avasivat yhteyden naapurirakennus Arabian pienteollisuustalo III:een. Kulkuyhteydestä voi päätellä naapurirakennuksessa sijainneen Sjöblomin rintaliivitehtaan toimineen yhteistyössä Syväsen vaatetehtaan kanssa. (Arska 2018)

Suurimmista muutoksista mainittavimmat: 1970 2. kerroksen työhuoneet muutettiin korjaamoksi ja varastoksi. Vuotta myöhemmin työtilasta tuli toimisto. Kellarikerrokseen rakennettiin 1978 uima-allasosasto, joka nykyisin on purettu pois ja muutettu varastotilaksi. Vuonna 1981 3.kerroksen pohjoispäädyn varastot ja aamiaishuone purettiin ja tila muutettiin työtilaksi. Vuosina 1984-1985 7.kerroksen työtilat muutettiin teollisuustilaksi ja keittiö sekä työntekijöiden taukotila siirrettiin ja rakennuksen itäpäätyyn sijoitettiin toimistotiloja. (Arska 2018)

1990- luvulta vuoteen 2009 asti rakennuksessa toimi Veikko Syväsen johtama postimyymäntyritys Hobby Hallin myymälä ja varasto. (Wikipedia 4.2018) (Stockmann vuosikertomus 1999, 2018). Myymälä toimi rakennuksen ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa. 1996 1.kerroksen toimisto/myymälätilasta puhkaistiin portaikko 2.kerrokseen, jonka myötä myymälätila laajeni. Vuonna 2003 rakennuksen pääsisäänkäynnille Hämeentien varteen lisättiin sisäänkäyntikatot ja mainostaulu. (Arska 2018)

Rakennus on todennäköisesti ollut Syväsen suvun omistuksessa aina 1960-luvulta vuoteen 2009 asti. Rakennuksen tilajako on kokenut suuria muutoksia mutta julkisivut ovat säilyneet lähes alkuperäisenä. Useista muutoksista voi havaita rakennuksen muuntojoustavuuden eri käyttötarkoituksiin sopivaksi.

NYKYTILA

Nykyisin rakennus on yksityisomistuksessa ja siitä on vuokrattu tiloja eri toimijoille. Norabian tiloissa toimii mm. Kirjapaino Onnela & co, Taideyhteisö Kolmas kerros ry, Aito Media Oy sekä Paula Suhosen omistaman IVANA-helsinki-merkin markkinointiosasto. Rakennuksen kahdessa ylimmässä kerroksessa on Loft-office toimistotilaa, joka toimii ikään kuin toimistohotellin tapaan. Yritykset voivat vuokrata toimistokerroksesta tarvitsemansa huoneet ja jakaa keskenään yhteistilat.

Naapuritonttiin, Kaanankatu 5, rakentamisen yhteydessä vuonna 2012 parkkialueen alle rakennettiin kylmä pysäköintihalli palvelemaan Hämeentie 157 kiinteistöä. Ajo Pysäköintihalliin kulkee Kaanankadun kautta. Autohallissa on yhteensä 96 autopaikkaa, joista 62 sijaitsee uudessa osassa tontilla 15.

Rakennuksen julkisivut ovat säilyneet lähes alkuperäisenä. Pohjois- ja itäjulkisivuille on lisätty IV-kanavat, jotka vaikuttavat huomattavasti rakennuksen ulkonäköön. Hämeentien puoleiselle sisäänkäynnille on lisätty sisäänkäyntikatos sekä mainostaulut. Julkisivujen rappaus on paikoitellen kulunut mutta yleisesti julkisivupinnat ovat hyvässä kunnossa. Ikkunat ovat alumiinirakenteiset.

Sisätilassa rakennuksen kantavanarakenteena toimivat betoniset sienipilarit ovat hyvin säilyneet kuten Hämeentien puoleisen toiseen kerrokseen johtavan sisäänkäynnin yhteydessä oleva punatiilinen seinäkin. Sen sijaan sisäänkäynnin portaikko on kulunut ja paikoitellen murentunut. Sisäpihanpuolelle sijoittuva porrastorni hisseineen on hyvin säilynyt ja itse portaat ovat hyvässä kunnossa. Nykytilassaan sisäpiha toimii lastauspaikkana ja myös lastauslaituri on edelleen käytössä. Yleisilmeeltään piha on sekava ja ajoneuvojen valtaama.

NAAPURIRAKENNUKSET JA YMPÄRISTÖ

Rakennus sijoittuu Arabian pohjoisosaan, lähelle Vanhaakaupunkia ja Vanhankaupungin koskea. Talo rajautuu vilkkaaseen Hämeentiehen ja rauhaisaan Verkatehtaanpuistoon. Rakennuksesta avautuu näkymät myös länteen Hämeentien toisella puolella olevaan Annalan huvilaan puutarhoineen sekä itään kohti Lammassaarenrantaa ja Vanhankaupunginsekä.

Rakennuksen pohjoispuolella Verkatehtaan puistossa sijaitsee arkkitehti Ole Gripenbergin suunnittelema, vuosina 1928-29 rakennettu, kaksikerroksinen Villa Arabeski. Rakennus toimi alun perin tehtaan isännöitsijän talona. Vuodesta 1959 alkaen aina 1980-luvun lopulla saakka Villa Arabeskissa toimi kehitysvammaisten lasten päivähuoltola ja Kallion musiikkikoulu. Rakennus on ollut pitkään tyhjiin ja Helsingin kaupunki on parhaillaan myymässä sitä asuinkäyttöön. (Artova 2018)

Rakennus kiinnittyy eteläpäädytään vuonna 1954 rakennettuun Arabian pienteollisuustalo III:een (Hämeentie 155), joka arkkitehtuuriltaan on lähes identtinen Norabian kanssa. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Lappiseppälä- Martas. Rakennuksessa toimi alkujaan rintaliivitehdas Sjöblom. (Artova 2018)

Tontin itäpuolella on Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkasen suunnittelema asuinkerrostalo vuosilta 2008-2012. Hämeentien vastakkaisella puolella olevat asuinkerrostalot ovat 1940-luvulta.

RESTAUROINTIPERIAATE JA ARVOTTAMINEN

Hämeentie 157 edustaa, yhdessä naapurikiinteistön kanssa, ajalleen tyypillistä pienteollisuusrakennusta. Sillä on pitkä yli 50 vuoden historia alueen työllistäjänä. Rakennuksen arvot pohjautuvat pitkälti aineettomiin historiallisiin arvoihin. Se on muuntunut ajansaatossa käyttäjilleen sopivaksi aina avotilaisista ompelusaleista umpinaisempiin, työhuoneellisiin toimistotiloihin. Rakennuksen kulttuurinen merkitys perustuu sen sijaintiin Arabian vanhalla teollisuusalueella.

Työskentelytilat ovat kokeneet tilallisesti suuria muutoksia ja niissä vanha on purettu uuden tieltä. Sisätiloissa ei ole jäljellä alkuperäistä kiinteää sisustusta eikä kalusteita. Sen sijaan käytävätilat sekä porrashuone ovat säilyneet alkuperäisinä. Sisääntulokäytävä ja etenkin sen hyvin säilynyt ajan patinoima punatiiliseinä yhdessä portaiden kanssa ovat arvokkaita niin tilallisesti kuin historiallisestikin. Sisäänkäynti on palvellut vuosikymmenten ajan niin asiakkaita kuin työntekijöitäkin. Sisätilaa rytmittävät jyrkät sienipilarit ovat säilyneet erityisen hyvin ja muodostavat oleellisen osan koko rakennuksen arkkitehtuuria. Rakennukseen tehdyt muutokset on pääosin tehty autenttisuutta säilyttäen tuhoamatta vanhaa.

Suunnitteluratkaisut ovat funktionalismin aikakaudelle tyypillisiä ratkaisuja, julkisivujen vaalea värisävy sekä puhdas koristeista riisuttu muotokieli ulottuu rakennuksen joka osa-alueelle. Aikaansa ilmentävät nauhaikkunat ovat oleellinen osa rakennuksen arkkitehtuuria ja autenttisuutta.

Rakennuksen pohjois- ja itäjulkisivuille on lisätty IV-kanavat, jotka hallitsevat julkisivuja, eivätkä sovi ajan henkeen. Sisäpihan puolella julkisivuihin on tehty aukkomuutoksia jo 1960-luvulla. Ne noudattavat muotonsa ja sijaintinsa puolesta ajan henkeä mutta myöhemmin uusitut huolto-ovet ovat nykyaikaiset eivätkä sovi rakennuksen yleisilmeeseen. Muilta osin julkisivut ovat säilyneet ajan hengen mukaisina. Suhteellisen hyvin säilynyt lastauslaituri ilmentää teollisen rakennuksen luonnetta.

LÄHDELUETTELO

Kirjat/ Julkaisut:

Ark. hist. kurssijulkaisu, (1989) Arabian teollisuusalueen käyttösuunnitelma, Otaniemi, Rakennussuojelukurssi 1987-1988, Teknillinen korkeakoulu, arkkitehtiosasto, Arkkitehtuurin historian laitos

Heikkinen, Markku, (1994), Helsinki 1550-1640. Narinkka. Helsingin kaupungin museo

ICOMOS (International Council on Monuments and Sites), 1900-luvun rakennusperinnön suojelun periaatteita, Madridin asiakirja 2011

Lappi-Seppälä, Jussi (1972), *Elävältä se maistui*

Internet lähteet:

Arska, (Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan arkisto):

<https://asiointi.hel.fi/arska/map2.aspx?source=arska&raki=1033568531&ratu=6297&avain=6297&x=6677780&y=25498855&katunimi=H%C3%A4meentie&numero=157&prop=091-027-0671-0007> (23.4.2018)

Artova: (Arabianranta, Toukola, Vanhakaupunki):

<http://www.artova.fi/palveluhakemisto/alueen-historiaa> (17.4.2018)

Museovirasto:

http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1577 (17.4.2018)

Stockmann vuosikertomus 1999:

<https://web.lib.galto.fi/fi/old/yrityspalvelin/pdf/1999/Estockmann1999.pdf> (23.4.2018)

Wikipedia:

https://fi.wikipedia.org/wiki/Hobby_Hall (23.4.2018)

Lehtileikkeet:

Helsingin Sanomat 26.1.1965, Martaksen kuolinilmoitus

Yritysvaikutusten arviointi, Hämeentie 157

Hankkeen vaikutukset hakemuksen taustalla olevalle yritykselle

Vaikutukset kiinteistösijoittajalle ovat hankkeesta aiheutuvat suunnittelu-, selvitys- ja käsittelykulut sekä jatkossa mahdollinen kaupungille maksettava maankäyttökorvaus arvioidusta arvonnoususta sekä kiinteistön muutos- ja korjaustoimenpiteiden kulut. Lopputilanteessa asuntojen myynnistä tai vuokraamisesta syntyvän taloudellisen hyödyn voidaan olettaa kattavan alkuvaiheen kulut ja tuottavan yritykselle voittoa.

Hankkeen taustalla oleva yritys on kiinteistösaakeyhtiö.

Vaikutukset kiinteistössä toimiviin yrityksiin ja yhdistyksiin

Kiinteistön tilojen nykyinen käyttöaste on noin 80%. Kiinteistössä toimii mm. seuraavia yrityksiä: Modeo Oy (huonekalu- ja sisustusliike), Ilves-Interiööri Oy (kehystämö), Palttina (verhoilu), Gold&Green Foods Oy (elintarvike kehitys Nyhtökaura), Kolmas Kerros ry (taiteilijoita), Kirjapaino Onnela, Aito Media Oy (media- ja markkinointiala), PuljuNet (verkkokauppa), Suomen Terveysravinto (puhelinmyynti), Loft Office toimitilojen pienyrityksiä jotka kukin toimivat yhdessä pientoimistossa (n. 35) heidän joukossaan on mm. seuraavien alojen toimijoita; siivous, maahantuonti, tietotekniikka, markkinointi ja suunnittelu sekä taide.

Kohteessa työskentelevien henkilöiden lukumäärästä ei ole tarkkaa tietoa. Seutucd:n toimipaikkarekisterin tietojen mukaan (tuoreimmat tiedot ovat vuodelta 2016) kiinteistössä on useita yrityksiä, joista tärkeimmät on lueteltu yllä. Yrityksissä työskentelee yhteensä n. 200 työntekijää. Taidealan toimijoita on n. 55.

Hankkeen esittämän suunnitelman mukaan osa toimijoista voi jatkaa toimintaansa rakennuksessa muutostöiden valmistuttua, koska yksi kerros jää toimitilakäyttöön. Kerros on viitesuunnitelmassa osoitettu taiteilijoille sekä pientoimistoille ja kerroksessa voisi työskennellä noin 50 henkilöä. Tiloissa nykyisin toimivien yritysten/työntekijöiden sijoittuminen uudistettuihin tiloihin on kuitenkin epävarmaa, uusi sijainti täytyy joka tapauksessa hakea työmaa-ajaksi jostain muualta.

Suurimmalle osalle rakennuksessa nyt toimivista yrityksistä hakemuksen mukainen hanke tarkoittaa vuokrasopimusten irtisanomisia ja uusien toimitilojen etsimistä muualta. Myös läheinen toimitilarakennus osoitteessa Hämeentie 153 muuttuu asuinkäyttöön. Korvaavia toimitiloja on lähistöllä tarjolla mm. Arabian tehdaskorttelissa. Lisäksi lähistölle ollaan kaavoittamassa ja rakentamassa myös uutta toimitilaa.

Vaikutukset uusiin yrityksiin ja toimijoihin

Kaavamuuotos mahdollistaa palveluasumisen rakentamisen enintään kolmeen kerrokseen rakennuksessa. Palveluasumisen työllisyysvaikutukset kattavat hoitohenkilökunnan, ruokahuollon,

siivouksen ja muut mahdolliset oheispalvelut. Suunnitelma tuo siten poistuvien työpaikkojen tilalle uusia.

Alueellinen tarkastelu ja johtopäätökset

Yleiskaavan kantakaupunkimerkintä korostaa toiminnallista monipuolisuutta. Rakennuksen maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla.

Lähistölle on tulossa suuria kaupunkirakenteellisia muutoksia kun Arabian tehdaskortteli, Kumpulan kampus, Koskelan varikko ja Kalasataman pohjoisosa rakentuvat. Alueet tiivistyvät ja muuttuvat nykyistä kantakaupunkimaisemmiksi. Saavutettavuus joukkoliikenteellä tulee parantumaan kun uudet raideyhteydet Kalasataman ja Pasilan sekä Keskustasta Viikin kautta Malmille toteutetaan.

Hermannin, Kumpulan, Toukolan, Arabianrannan ja Vanhankaupungin osa-alueilla on tällä hetkellä noin 3000 yritysten työpaikkaa ja noin 3700 julkisen alan työpaikkaa, joista valtaosa yliopiston. Yliopisto on erittäin merkittävä toimija alueella.

Arabian uudistuvassa tehdaskorttelissa on eniten potentiaalia uusille työpaikoille. Isoimmat toimijat joutuvat todennäköisesti kuitenkin hakemaan uusia toimitiloja alueen ulkopuolelta

Muutos on perusteltu koska rakennus muutetaan käyttötarkoitukseltaan monipuoliseen käyttöön, asumiseen, palveluasumiseen ja toimitilaksi. Katutasoon osoitettu liiketila vahvistaa rakennuksen kantakaupunkimaista luonnetta ja elävöittää katutilaa. Ympäristössä on tyhjillään olevaa vastaavaa toimitilaa, joten muutoksen aiheuttamat negatiiviset vaikutukset yrityksille eivät ole kohtuuttomia.