



17.1.2017

---

**HÄMEENTIE 153,  
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12303**

Hankenro 0944\_15  
HEL 2013-013065

**SISÄLLYS**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos  
nähtävillä 11.12.2013–15.1.2014**

Viranomaisyhteistyö

– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

**Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 16.1.2015–16.2.2015**

Muistutukset

– Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet

Lausunnot

– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



17.1.2017

---

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

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos  
nähtävillä 11.12.2013–15.1.2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 11.12.2013–15.1.2014 ja viraston internetsivuilla.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston kanssa.

**Helsingin Energia** (14.1.2014), **kiinteistöviraston tonttiosasto** (10.1.2014) ja **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY** (15.1.2014) ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole huomautettavaa asiaan. **Pelastuslaitos** (16.1.2014) on ilmoittanut kantanaan, että asia ei ole varsinainen lausuntopyyntö vaan tiedonanto. Siksi asiaa ei käsitellä pelastuslaitoksessa enempää.

**Rakennusvalvontavirasto** (16.1.2014) on ilmoittanut kannanottonaan, että lupakäsittelyn kannalta olisi oleellista merkitä kaavaan tarkasti miten halutaan suunnitelman muotoutuvat. Tontinluovutusehdoista ei ole apua, koska tontti ei ole vuokratontti.

Hämeentien varrella on edelleen vanhoja teollisuusrakennuksia, joiden kerrosluku on 6–8 kerrosta. Asemakaavalla tulisi varmistaa, että uudisrakennukset eivät muodostu korkeudeltaan dominoiviksi. Vaikka uudisrakennuksen kokonaiskerrosluku Hämeentien ja osin Kaanaankadun puolella on 8, olisi suotavaa että ylin kerros olisi kadun puolelta sisäänvedetty kuten naapuritontilla 6. Tämäkin asia kannattaisi merkitä kaavamääräyksenä.

Ainakin Hämeentien puoleinen rakennus tulisi jatkaa yhtenäistä linjaa kiinni tontin Hämeentien puoleiseen rajaan rakennettuna, mikä kannat-



17.1.2017

---

taisi merkitä kaavaan vaatimuksena. Rakennuksen nurkan rajautuminen tontin 6 rakennukseen tulee miettiä. Yllättävää on viitesuunnitelman valkoinen julkisivu Hämeentien puolella. Tullaanko kaavassa määräämään julkisivumateriaaleista ja väreistä?

Alueen muiden kaavojen tapaan lienee tarpeellista kaavalla määrätä myös pihaa koskevista istutus ja oleskelumääräyksistä. Kaavasta puuttuu kokonaan "AH-korttelialueilla"-teksti.

Kaavan teksti "0.5 % kerrosalasta tulee sijoittaa Arabianrannan yläalueelle" ei viitane enää Bokvillaniin, se lienee jo kokonaan käytetty, onko alueella joku muu yhteistilarakennus?

Kaavamääräystä porrashuoneiden lisäkerrosalasta porrashuoneiden viihtyisyyttä lisäämällä ei ainakaan tämän viitesuunnitelman osalta ole perusteltua ulosmitata.

Kaavamääräys pesulasta on tonttikohtainen ja estää siten yhteisjärjestelysopimuksella tehtävän pesulan kortteliin.

Liikenne ja autopaikat: Kaavaluonnoksen autopaikkavaatimus 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> poikkeaa alueen muiden kaavojen määräyksestä, joka on 1 ap/140 k-m<sup>2</sup>. Kaavan vaatimia inva-paikkoja ei ole viitesuunnitelmas-  
sa kellariin esitetty. Inva-paikkojen sijainnista on kaavamääräyksissä ristiriita, toisaalta on sanottu että voivat olla kannella (AH määräys). Kaanaankadulle johtaa useita tonttiliittymiä, myös vastakkaiselta tontilta. Liikennesuunnittelija ottanee kantaa liittymien lukumäärään ja paikkoihin.

Viereisen tontin AH-alueen ja tarkasteltavana olevan tontin välillä on huomattava korkeusero, viitesuunnitelmasta ei käy ilmi miten se ratkeaa. Myös LPA tonttiin rajoittuva kaavaan merkitty portaan paikka, joka on suunnitelmaan merkitty luiskaksi, on haasteellinen kohta ratkaista.

Viitesuunnitelmassa on vain yhteen suuntaan aukeavia huoneistoja, mitä ei voida pitää hyvänä ratkaisuna. On esitetty myös kokonaan parvekkeettomia asuntoja, osa niistä 4 H+K perheasuntoja. Viitesuunnitelmassa on kohtia joissa on 9 maanpäällistä kerrosta päällekkäin. (vrt kaavan kerrosluku sekä RakmkE1 määräykset porrashuoneiden lukumäärästä ja kantavien rakenteiden palonkestosta.)

Onko LPA-alueelta mahdollisuus suoraan käyntiin piha-alueelle? Jätepihan käyttö ja tarkoitus jaa arvailujen varaan viitesuunnitelmassa.



17.1.2017

---

## Vastine

Kiinteistövirasto ja hankkeeseen ryhtyvä käyvät neuvotteluja alueen hallinnasta ja tämän hetkisten suunnitelmien mukaisesti tontti tullaan myymään hankkeeseen ryhtyvälle. Kiinteistövirasto tulee asettamaan myynnille hanketta koskevia ehtoja.

Asemakaavaan on lisätty määräys: "Katuun rajautuvien julkisivujen ylin kerros on rakennettava sisäänvedettynä". Asemakaavan tavoitteena on, että Hämeentiehen rajautuva rakennusmassa olisi samankorkuinen, kuin naapurirakennus.

Asemakaavaan on lisätty merkintä: Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Asemakaavaan on lisätty julkisivuja koskeva määräys: "AK-korttelialueella rakennusten kadun puoleisten julkisivujen on oltava paikalla muurattua savitiiltä maantasokerrosta lukuun ottamatta. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Hämeentien puoleisen julkisivun tulee olla vaaleaa rappausta."

Asemakaavasta on poistettu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH) -merkintä. Asemakaavaan on lisätty seuraavat korttelin piha-alueita koskevat määräykset: "AK-korttelialueella pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja", "AK-korttelialueella piha-alue tulee olla riittävästi suojattu Hämeentien liikennemelua vastaan ennen asuinrakennusten käyttöönottoa" sekä "AK-korttelialueella piha-alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan".

Asemakaavan määräys "AK-korttelialueella harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön vähintään 1,5 % tontin kerrosalasta. Tiloista 0,5 % tontin kerrosalasta tulee sijoittaa Arabianrannan yl-alueelle" on muutettu muotoon "AK-korttelialueella harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön vähintään 1,0 % tontin kerrosalasta".

Asemakaavakartasta on poistettu määräys, joka koski porrashuoneiden kerrosalaa. Asemakaava edellyttää hankkeen suuren koon takia, että kullekin tontille tulee rakentaa oma pesula.

Asemakaavassa on pysäköintiä koskeva määräys: "Autopaikkojen määrät ovat asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 ap/asunto". Määräys on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien pysäköinnin laskentaohjeiden mukainen. Asemakaavakarttaan on lisäksi lisätty määräys: "Jos tonttien autopaikat toteutetaan keskitetysti ja nimeämättöminä, voidaan paikkamäärästä



17.1.2017

---

vähentää 10 %". Asemakaavakartasta on lisäksi poistettu määräys: "Rakennettavista pysäköintipaikoista 4 % on mitoitettava liikuntaesteisille".

Asemakaavan muutokseen on otettu mukaan Posliinikadun puoleinen autopaikkojen korttelialuetta (LPA) oleva tontti 23124/28, jolla voidaan hoitaa piha-alueen ja LPA-alueen väliset yhteydet.

Korttelista tehdyt viitesuunnitelmat eivät toteudu sellaisenaan, vaan rakennukset tullaan suunnittelemaan tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä.

**Kaupunginmuseo** (14.1.2014) toteaa lausunnossaan, että Arabian tehtaan ympäristö Toukolassa on viimeisen viidentoista vuoden aikana käynyt läpi huomattavan muutoksen teollisuusympäristöstä ja joutomaasta uudeksi merelliseksi asuinalueeksi. Myös kortteli 12 on rakennut ja uudistunut 2000-luvun kuluessa. Tontilla 5 osoitteessa Hämeentie 153 sijaitseva arkkitehti Harry Svendbladin suunnittelema, vuonna 1989 valmistunut toimitilarakennus edustaa nykyisellään korttelin vanhinta rakennuskantaa, sillä kaikki muut rakennukset ovat valmistuneet 2000-luvun puolella.

Nyt suunnittelun kohteena oleva Hämeentien ja Kaanaankadun kulmaan sijoittuva tontti on tarkoitus muuttaa asuinkäyttöön. Sillä sijaitseva toimitilarakennus on tarkoitus korvata kolmella uudella 6-8-kerroksisella asuinkerrostalolla. Rakennusten pohjakerroksiin on suunniteltu runsaasti liiketilaa ja pysäköinti järjestettäisiin rakennusten välisen yhteispihan alle.

Esitetty asemakaavaluonnos mahdollistaisi sekä Hämeentien että Kaanaankadun varteen kahdeksankerroksiset asuinkerrostalot, joiden katasoon on sijoitettava liiketilaa. Rakennusten korkeus ei ilmeisesti ratkaisevalla tavalla muuttuisi nykytilanteeseen verrattuna, mitä kaupunginmuseo pitää tärkeänä Hämeentien luonteen säilymisen kannalta. Hämeentien itäpuolta reunustavat tällä kohtaa jo nykyisellään lähes muurimaisesti kohoavat rakennukset. Hämeentien vastakkaisella puolella seisovat väljästi sijoitetut 1940-luvun lopun pistetalot, joiden takana levittäytyy Annalan kartanon puisto, palstaviljelyalue ja Vanhankaupungin ja Kellomäen ympäristön vihervyöhyke, jotka ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Tällaisella rajavyöhykkeellä kaupunginmuseo pitää tärkeänä, ettei luonnoksessa esitetystä enää koroteta. Muutoin kaupunginmuseo ei näe estettä tontilla sijaitsevan toimitilarakennuksen korvaamiselle uudisrakentamisella ja asuinkäytöllä.



17.1.2017

---

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Hämeentie 153 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja asemakaavaluonnokseen.

### **Vastine**

Asemakaavaehdotus on rakennusten korkeuksien osalta asemakaavaluonnoksen mukainen ja siten kaupunginmuseon kannanotto on otettu huomioon.

**Rakennusvirasto** (9.1.2014) toteaa lausunnossaan, että jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota sisäänkäyntien ja yhteistilojen esteettömyyteen.

### **Vastine**

Sisäänkäyntien ja yhteistilojen esteettömyys huomioidaan rakennusten jatkosuunnittelun yhteydessä. Asemakaava mahdollistaa esteettömien sisäänkäyntien ja yhteistilojen rakentamisen korttelialueelle.

**Ympäristökeskus** (14.1.2014) toteaa lausunnossaan, että Hämeentien liikenne aiheuttaa melu- ja ilmanlaatuhaittoja korttelialueelle. Kadun liikennemäärä on nykyisin noin 11 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta bussiliikenteen osuus huomattava. Kaavaluonnoksessa esitetyn meluntorjunnan riittävyyttä ei kuitenkaan voida arvioida, koska käytettävissä ei ole kaavamuuotosalueelle tehtyä liikennemeluselvitystä.

Helsingin kaupungin meluselvityksessä 2012 ei ole arvioitu Hämeentie153:n julkisivuihin kohdistuvia melutasoja, koska rakennus ei ole nykyisin asumiskäytössä. Meluselvityksen mukaan viereisen Hämeentie 151 kadun puoleiseen julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on 68 dB ja yöajan keskiäänitaso 59 dB. Kaanaankadun ja Posliininkadun liikenteen melu ei ole mukana kaupungin selvityksessä.

Mikäli melutasot tontilla 11 ovat kaupungin meluselvityksen tasolla, tulee luonnoksessa esitetyt ja kaavamääräyksiä täydentää. Oleskeluparvekkeita ei tule osoittaa Hämeentien suuntaan, vaikka ne määrättäisiin lasitettaviksi. Näin korkeilla julkisivun melutasoilla asuntojen tulee avautua myös hiljaisemman julkisivun puoleen, jossa valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjeavrot alittuvat. Tavoitteena on etenkin yöaikaisten haittojen vähentäminen mahdollistamalla makuuhuoneiden sijoitus hiljaisemmalle puolelle. Tuloilman laadun turvaamiseksi kaavamääräyksiä tulee täydentää esittämällä raitisilman otto järjestettäväksi Hämeentien viereisessä rakennuksessa kattotasolta pihan puolelta.



17.1.2017

---

## Vastine

Ympäristökeskuksen lausunnossa esittämät asiat on otettu kaavaehdotuksessa huomioon. Tonttien 11 ja 12 Kaanaankadun puoleiselle julkisivulle on lisätty melumääräys 34 dBA. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava asuinhuoneistoissa vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

Asemakaavakarttaan on lisätty lausunnon johdosta seuraavat määräykset: "Hämeentien puoleiselle julkisivulle ei tule sijoittaa oleskeluparvekkeita", "Kaanaankadun puoleiselle julkisivulle sijoitettavat oleskeluparvekkeet tulee lasittaa niin, että niillä saavutetaan melun ohjearvotaso 55 dB ( $L_{Aeq7-22}$ )" ja "tuloilman sisäänotto tulee järjestää suodattuna rakennuksen katolta tai sisäpihan puolelta".

## Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 6 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

**Asunto Oy Helsingin Hehku (Mi1)** sekä **Asunto Oy Helsingin Tila (Mi2)** eivät pidä perusteltuna asemakaavassa esitettyä rakennusoikeuden lisäystä, liikennettä lisäävän liiketilan määrää sekä kerrosten suurta lukumäärää Posliinikadun puolella. He esittävät nykyisen toimistorakennuksen säilyttämistä ja muuttamista asuinkäyttöön. He ovat myös huolestuneita tehokkuuden tavoittelusta Arabianrannan viimeaikaisissa suunnitelmissa, Posliinikadun kapeutumisesta, varjostumisesta sekä Kaanaankadun päätteessä olevan kiertoliittymän vaarallisuudesta.

## Vastine

Kaavaehdotuksen pohjana olevan suunnitelman alkuvaiheessa on selvitetty myös mahdollisuutta säilyttää nykyinen rakennus, mutta todettu se kannattamattomaksi. Liiketilan määrällä on tarkoitus lisätä alueen palveluja ja elävöittää kaupunkitilaa. Kiertoliittymä poistetaan kokonaan ja risteys muutetaan T-risteykseksi.

**Mielipiteen (Mi3) esittäjä** vastustaa asemakaavanmuutosta. Mielipiteen esittäjän mielestä nykyisen talon purkaminen tulisi johtamaan satojen alueella olevien palvelujen vähentymiseen, työpaikkojen pysyvään poistumiseen alueelta sekä monien pienyritysten lopettamiseen. Työpaikkojen siirtyminen muualle lisäisi autoliikennettä, koska työpaikat eivät enää olisi asukkaiden kävelyetäisyydellä.



17.1.2017

---

### **Vastine**

Tuleviin asuinrakennuksiin on suunniteltu useita liiketiloja Hämeentien ja Posliinikadun puoleisiin pohjakerroksiin, joilla osittain korvataan poistuvia tiloja. Arabianrannassa on muita vajaakäyttöisiä toimitiloja, jotka voivat tarjota mahdollisuuden yritysten siirtymiseen lähialueella.

**Mielipiteen (Mi4) esittäjä** vastustaa nykyisen rakennuksen purkamista sen aiheuttaman työmaa-aikaisten melu- ja pölyongelmien vuoksi. Mielipiteen esittäjän mielestä perustelut toimistotalon purkamiseen vaja-käyttöisenä eivät ole riittävät, koska talossa on runsaasti toimitilaa, ravintola ja punttisali.

### **Vastine**

Rakentamisen aikainen melu ja pöly kuuluvat rakentamiseen ja niiden vaatimat normaalit suojatoimet kuuluvat rakennusurakoitsijan tehtäviin. Arabianrannassa on runsaasti vajaakäyttöisiä toimitiloja, jotka voivat tarjota mahdollisuuden yritysten siirtymiseen lähialueella.

**Mielipiteen (Mi5) esittäjä** toivoo uuteen taloon riittävästi liiketilaa katu tason elävyyden ja palveluiden takaamiseksi.

### **Vastine**

Tuleviin asuinrakennuksiin on suunniteltu useita liiketiloja Hämeentien ja Posliinikadun puoleisiin pohjakerroksiin.

**Mielipiteen (Mi6) esittäjän** mielestä Kaanaankadun varteen tarvittaisiin enemmän kasvillisuutta sekä jalkakäytävä Posliinikadun länsireunalle. Mielipiteen esittäjä toivoo Posliinikadulle myös puistikkoa levähdyspaikkoineen sekä opastaulua, jossa kerrotaan Arabianrannan taidehankkeista. Mielipiteen esittäjä ehdottaa myös kiertoliittymän suurentamista, jotta se huomattaisiin paremmin.

### **Vastine**

Kiertoliittymä poistetaan kokonaan ja risteys muutetaan T-risteykseksi. Taidehankkeista on olemassa esite, jonka voi ladata netistä Aaltoyliopiston Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulun sivuilta ([www.aalto.fi](http://www.aalto.fi)). Erillisiä opastauluja ei ainakaan tällä hetkellä ole suunnitteilla. Asemakaavan muutoksen yhteydessä osa autopaikkojen korttelialuetta (LPA) olevasta tontista siirretään osaksi asuinkehostalojen korttelialuetta (AK) ja tuleva hanke veloitetaan rakentamaan ja ylläpitämään yleiselle ja-





17.1.2017

---

lankululle tarkoitetun reitin Posliinikadun länsireunalla. LPA-tonttia hallinnoi Arabian palveluyhtiö, johon voi olla yhteydessä penkeistä ja istuksista.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 16.1.–16.2.2015

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 16.1.–16.2.2015.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän HSL:n, kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot.

Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutusten tiivistelmät ja vastineet

**Muistutuksessa (Mu1, 2 allekirjoittajaa)** esitetään (29.12.2014), että Posliinikadun varrella sijaitsevaa LPA-tontin osaa ei pidä liittää uuteen AK-tonttiin. Posliinikadun alimittaisten pysäköintijärjestelyjen korjaaminen toimiviksi on suunniteltava ja tarkasteltava AK-tontin Posliinikadun puoleinen raja sen perusteella.

Kaanaankadun varren rakennusmassaa on lyhennettävä ja jätettävä tilaa Posliinikadun pysäköintipaikkojen ja rakennusalan väliin. Posliinikadun suuntainen lamellitalo on muutettava pistetaloksi. AK-tontin Posliinikadun puoleinen osa on suunniteltava uudestaan siten, että otetaan huomioon toimivat kevyen liikenteen yhteydet, korjataan Posliinikadun pysäköinti toimivaksi sekä sopeutetaan rakennusmassoittelu alueen kaupunkikuvaan.

Asemakaavaehdotus on palautettava uuteen valmisteluun. Hankkeeseen ryhtyneeltä yksityiseltä taholta on vaadittava korkeatasoisempaa suunnittelua, on vaadittava yhtä laadukasta suunnittelua kuin Arabianrannassa kaupunki on edellyttänyt omilta luovuttamiltaan tonteilta. Kaupungin tulee edellyttää arkkitehtikilpailun järjestämistä ennen lopullisen asemakaavan laatimista ja hyväksymistä (kumppanuuskaavoitus).

### **Vastine**

Asemakaavan muutosta on tarkennettu autopaikkojen korttelialuetta (LPA) olevan tontin osalta siten, että Posliinikadun varrella olevien autopaikkojen uudelleenjärjestely on mahdollista. Posliinikadun puoleista



17.1.2017

---

rakennusmassaa on siirretty länteen, jotta Posliinikadun varren pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestäminen olisi helpompaa.

Posliinikadun puoleinen rakennusmassa muodostaa toteutuessaan mielenkiintoisen kolmioista muodostuvan katutilan jatkumon Kaanaan kadun risteyksestä Posliinikadun kautta Muotoilijankadulle. Arabianrannan asemakaavoituksen lähtökohtana on ollut pistetalojen sijoittaminen katujen päätteiksi rajoittuen rantapuistoon.

Asemakaava ei voi edellyttää arkkitehtikilpailua, vaikka sellaisen järjestäminen rakennussuunnittelun yhteydessä olisikin erittäin toivottavaa.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

### **Yhteenveto lausunnoista**

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Liikennelaitos - liikelaitos (HKL)

**Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)** (26.1.2015) katsoo, että asemakaavan muutos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja täydentää jo olemassa olevaa kerrostalovaltaista yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Sisäpihalla on meluselvityksen mukaan kelvolliset olosuhteet sijoittaa leikki- ja oleskelualue lähes minne vaan, joten alue tulee merkitä myös kaavakarttaan. ELY-keskus katsoo, että kaavaan tulee lisätä määräys melusta: *ilmanvaihtohormien ja laitteiden aiheuttama äänitaso leikki- ja ulko-oleskelualueella ei saa ylittää 45 dB.*

**Helen Sähköverkko Oy** (11.2.2015) esittää, että kaavakarttaan lisätään määräys: Alueellista sähkönjakelua palveleva muuntamo tulee rakentaa kortteliin 23126. Muuntamotilan lattiapinta-ala on noin 20 m<sup>2</sup>.

**Kiinteistölautakunta** (19.2.2015) toteaa, että kaavamuutos on tullut viireille kaupungin vuokratontin 23126/5 haltijan hakemuksesta. Asemakaavan muutokseen on ryhdytty, koska tontilla nykyisin sijaitseva toimilarakennus on vajaakäyttöinen.

Ehdotetut muutokset edellyttävät Arabian Palvelu Oy:n suostumuksen ja aiheuttavat huomattavia lisätöitä tonttien maanvuokrasopimusten ja palveluyhtiön asiakirjojen järjestelyjen osalta. Tämän vuoksi kiinteistötoimi ehdottaakin, että ehdotukseen merkityt autopaikkatontit 14 ja 49 yhdistetään siten, että autopaikkatontin 23124/28 sijaan muodostetaan



17.1.2017

---

yksi pinta-alaltaan pienempi autopaikkatontti siten, että edellä mainitut piha-alueet yhdistetään ehdotuksen mukaisesti tonttiin (AK) 23126/13.

Vuokraoikeuden siirron yhteydessä tulee tehdä uusi tontinvaraus, joka tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn ennen kaavamuutoksen kaupunginvaltuustokäsittelyä. Lautakunta ilmoittaa, että se tulee alkuvuodesta 2015 tekemään erillisen esityksen kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen mukaisten uusien asuinkerrostalotonttien varaamiseksi asuntotuotantoon edellä mainitun päätöksen mukaisin ehdoin.

Arabianrannasta on kehittynyt viime vuosina pääosin uusi vetovoimainen asuinalue, minkä vuoksi TYK-korttelin muuttaminen asuinkäyttöön soveltuu alueelle hyvin. Kaavaehdotus luo huomattavat edellytykset asuntorakentamiselle ja siten kaupungin kehittämiseksi sekä lisää samalla kaupungin tontin luovutukseen liittyviä tuloja sekä maanarvoa.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)** ilmoittaa lausunnossaan (18.2.2015), että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Tontin tulee liittyä yksityisillä johdoilla Kaanaankadulle aiemmin rakennettuihin yleisiin vesijohtolinjoihin.

**Kiinteistölautakunta** (19.2.2015) toteaa, että kaavamuutos on tullut viereille kaupungin vuokratontin 23126/5 haltijan hakemuksesta. Asema-kaavan muutokseen on ryhdytty, koska tontilla nykyisin sijaitseva toimitalarakennus on vajaakäyttöinen.

Ehdotetut muutokset edellyttävät Arabian Palvelu Oy:n suostumuksen ja aiheuttavat huomattavia lisätoimia tonttien maanvuokrasopimusten ja palveluyhtiön asiakirjojen järjestelyjen osalta. Tämän vuoksi kiinteistötoimi ehdottaakin, että ehdotukseen merkityt autopaikkatontit 14 ja 49 yhdistetään siten, että autopaikkatontin 23124/28 sijaan muodostetaan yksi pinta-alaltaan pienempi autopaikkatontti siten, että edellä mainitut piha-alueet yhdistetään ehdotuksen mukaisesti tonttiin (AK) 23126/13.

Vuokraoikeuden siirron yhteydessä tulee tehdä uusi tontinvaraus, joka tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn ennen kaavamuutoksen kaupunginvaltuustokäsittelyä. Lautakunta ilmoittaa, että se tulee alkuvuodesta 2015 tekemään erillisen esityksen kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen mukaisten uusien asuinkerrostalotonttien varaamiseksi asuntotuotantoon edellä mainitun päätöksen mukaisin ehdoin.

Arabianrannasta on kehittynyt viime vuosina pääosin uusi vetovoimainen asuinalue, minkä vuoksi TYK-korttelin muuttaminen asuinkäyttöön soveltuu alueelle hyvin. Kaavaehdotus luo huomattavat edellytykset



17.1.2017

---

asuntorakentamiselle ja siten kaupungin kehittämiseksi sekä lisää samalla kaupungin tontin luovutukseen liittyviä tuloja sekä maanarvoa.

**Pelastuslautakunta** (20.1.2015) toteaa, että asemakaavan muutoksessa tulee huomioida rakennusten käyttötarkoituksen muutos toimitilarakennuksesta asuinrakennukseksi. Mikäli asuinrakennusten poistumistiejärjestelyjä ei ratkaista rakenteellisin keinoin, tontille on varattava tilaa pelastustelle sekä riittävä määrä nostopaikkoja pelastuslaitoksen nostolava-ajoneuvolle.

**Yleisten töiden lautakunta** (10.02.2015) toteaa lausunnossaan, että Hämeentien ja Kaanaankadun risteys muutetaan kiertoliittymästä T-risteykseksi. Näkemien säilymisen vuoksi tulee Hämeentien puoleisen rakennuksen pohjakerros olla sisäänvedetty Kaanaankadun kulmassa. Asemakaavan muutoksessa edellytetään yleiselle jalankululle rakennettavaa yhteyttä Posliinikadun länsipuolelle. Yhteys parantaa jalankuluyhteyksiä paikallisesti.

Lautakunta toteaa myös, että lähtökohtaisesti asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia, mutta mikäli mahdollinen maaperän pilaantuneisuuden kunnostaminen aiheuttaa kustannuksia, sovitaan näiden jaosta kaupungin ja hakijan välisissä neuvotteluissa.

**Ympäristölautakunta** (27.1.2015) toteaa, että asuinrakentamisen tiivistäminen on kannatettavaa, sillä alue sijaitsee erittäin hyvien joukko-liikenneyhteyksien ja laajojen viher- ja virkistysalueiden äärellä. Hämeentien liikenne aiheuttaa kuitenkin huomattavia melu- ja ilmanlaatu-haittoja etenkin Hämeentien puoleisella kortteliosalla.

Hämeentien puoleiselle rakennuksen julkisivulle kohdistuu kaavaselostuksen mukaan 68 dB melutaso (LAeq 7-22). Näin korkeilla julkisivun melutasoilla tulee varmistaa asuntojen avautuminen myös hiljaisemmän julkisivun puoleen, jossa valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot alittuvat. Kaavamääräyksiä tulee tältä osin täydentää.

**Helsingin Seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)** toteaa lausunnossaan (16.2.2015), että on suositeltavaa tiivistää maankäyttöä alueilla, joiden läpi esikaupunkialueiden bussilinjat kulkevat. Koska suunnittelualueella joukkoliikennepalvelut ovat korkeatasoisia, HSL pitää hyvänä ratkaisuna sitä, että suunnittelualan pysäköinti on mahdollista toteuttaa keskitetysti ja nimeämättömänä. Lisäksi HSL toteaa, että kaavaehdotuksen mukainen yleisen jalankulun reitti suunnitellun korttelialueen läpi on perusteltu paikallisten kävely-yhteyksien parantamiseksi. HSL ei katso kaavaehdotuksella olevan haitallisia vaikutuksia.



17.1.2017

---

## Vastineet lausuntoihin

### **Lausuntojen johdosta asemakaavakarttaan on lisätty seuraavat määräykset:**

*"Ilmanvaihtohormien ja -laitteiden aiheuttama äänitaso leikki- ja ulko-oleskelualueilla ei saa ylittää 45 dB. "*

*"AK-korttelialueella tulee varautua tarvittavien sähkönjakelua palvelevien muuntamoiden rakentamiseen."*

*"AK-korttelialueella asunnot eivät saa avautua ainoastaan Hämeentien puolelle."*

Kaavakarttaan on lisätty merkintä le, leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Kiinteistöviraston lausunnon johdosta autopaikkojen korttelialuetta (LPA) olevat tontit 23124/49 ja 23126/14 on yhdistetty yhdeksi tontiksi 23124/49. AK-korttelialueen itäistä reunalinjaa on siirretty hieman Hämeentielle päin, ja samassa yhteydessä korttelialueen koko on hieman pienentynyt.

Asemakaavan lähtökohtana on nykyisen rakennuksen purkaminen. Uusien asuinrakennusten suunnittelun yhteydessä pystytään varautumaan asuinrakennusten määräysten mukaiseen palo- ja pelastusturvallisuuteen.