



29.03.2017

Kaj/7

## § 176

### Detaljplaneändring för tomter vid Tavastvägen 153 (nr 12303)

HEL 2013-013065 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för tomten nr 28 i kvarteret nr 23124 och tomten nr 5 i kvarteret nr 23126 i 23 stadsdelen (Majstad) enligt ritning nr 12303, daterad 2.12.2014 och ändrad 24.1.2017, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Behandling

Ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Nina Huru föreslog att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet för ny beredning.

#### 1 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige återremitterar ärendet för ny beredning.

Ja-röster: 79

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Patrik Gayer, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Veronica Hertzberg, Fatbardhe Hetemaj, Veronika Honkasalo, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Timo Laaninen, Harri Lindell, Eija Loukoila, Jape Lovén, Pekka Majuri, Hanna Mithiku, Silvia Modig, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimmattila, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Pekka Saarnio, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Pekka Tiusanen, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri



29.03.2017

Kaj/7

Nej-röster: 3  
Yrjö Hakanen, Rene Hursti, Nina Huru

Blanka: 2  
Ilkka Taipale, Tuomo Valokainen

Frånvarande: 1  
Sirkku Ingervo

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024  
hannu.hyttinen(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12303 kartta, päivätty 2.12.2014, muutettu 24.1.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12303 selostus, päivätty 2.12.2014, täydennetty 24.1.2017, päivitetty Kslk:n 24.1.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 2.12.2014, täydennetty 17.1.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä



29.03.2017

Kaj/7

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Detaljplaneändringen innebär att tomten 23126/5, som nu är tomt för verksamhetsbyggnader, blir bostadstomt. Den befintliga verksamhetsbyggnaden (arkitekt Harry Svedblad, 1989) rivs, och tre nya flervåningshus i sex till åtta våningar planeras på tomten. Bottenvåningarna får affärslokaler avsedda att hyras ut. Parkeringen sker under ett däck på innergården. Byggrätten omfattar sammanlagt 17 600 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta. Därutöver får affärslokaler på sammanlagt 700 m<sup>2</sup> vy byggas i gatuplanet. Antalet boende blir ca 440.

Den närmaste omgivningen består av nytt bostadsområde dominerat av flervåningshus och gammalt industriområde. Kollektivtrafikförbindelserna är goda, och det finns stora parkområden nära detaljplaneområdet.

## Föredragandens motiveringar

Planeringsområdet är område för tätortsfunktioner i landskapsplanen för Nyland och i etapplandskapsplan 2 för Nyland. I generalplanen med rättsverkningar är området "område för höghusbebyggelse, bostäder/kontor". I den nya generalplanen (stadsfullmäktige 26.10.2016) omfattas området av beteckningen "Innerstaden C2". Detaljpanelösningen strider varken mot generalplanen med rättsverkningar eller den nya generalplanen.

Den gällande detaljplanen för området, nr 10240, är från 1998. Tomten 23126/5 är där upptagen som kvartersområde för byggnader för icke-miljöstörande industri och för kontorsbyggnader (TYK). Byggrätten för tomten omfattar 16 600 m<sup>2</sup> vy.

Tomten 23124/28 ingår dessutom i detaljplan nr 11499 från 2006 och är där upptagen som kvartersområde för bilplatser (LPA). En ekonomibyggnad på 20 m<sup>2</sup> får uppföras på tomten.

Detaljpanelösningen medför inga kostnader för staden. Med tanke på hur området i stort använts är det emellertid möjligt att marken måste saneras, och i så fall förhandlar fastighetskontoret och den sökande fram en kostnadsfördelning.

## Planeringsfaser och växelverkan



Staden äger området. Detaljpanelösningen baserar sig på en ansökan från Arabian Yritystalo Holding Oy, som hyr byggnaden på tomten 23126/5, och innehållet i den förhandlades fram med bolaget.

Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Sex skrivelser med åsikter om utkastet till detaljplaneändring kom in. De gäller tillskottet till byggrätten, höjden på husen, mängden affärslokaler, minskningen i antalet arbetsplatser i och med att den befintliga kontorsbyggnaden rivs, dammet och bullret under byggtiden och trafik-säkerheten i korsningen Tavastvägen/Kanansgatan. Åsikterna beaktades om möjligt under planläggningsarbetet.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 16.1–16.2.2015. En anmärkning framställdes.

#### Anmärkning

Anmärkningen gäller parkeringen på LPA-tomten, längden på huset vid Kanansgatan, gång- och cykeltrafiken och kvaliteten på planeringen. Enligt anmärkningen bör detaljplaneförslaget återremitteras för ny beredning utifrån en arkitektutävling för att en hög kvalitet på planeringen ska garanteras.

#### Utlåtanden

Utlåtanden om detaljplaneförslaget gavs av Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljönämnen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anser att detaljplaneförslaget följer mer översiktliga planer och kompletterar den befintliga samhällsstrukturen dominerad av flervåningshus i ett område med goda kollektivtrafikförbindelser. Enligt en bullerutredning är förhållandena på innergården så bra att ett område för lek och utevistelse kan placeras nästan var som helst. Området bör därför anges på detaljplanekartan. Dessutom bör en bestämmelse om buller införas.

Helen Elnät Ab föreslår att detaljplanekartan ska få en bestämmelse om att en transformatorstation för den lokala eldistributionen ska byggas i kvarteret 23126. Transformatorstationen bör ha en golvyta på ca 20 m<sup>2</sup>.

HRM meddelar att området redan har allmänna vatten- och avloppsledningar och att detaljplaneändringen inte kräver att ledningar flyttas.



Tomten 23126/5 ska med privata ledningar anslutas till allmänna vattenledningar som redan finns i Kanansgatan.

HRT anser att en effektivare markanvändning kan rekommenderas i områden genom vilka busslinjer till ytterstaden passerar. Med tanke på att planeringsområdet har ypperliga kollektivtrafikförbindelser anser HRT det vara en god lösning att parkeringen får organiseras centraliserat och på icke-markerade platser. HRT framhåller att det på detaljplanekartan angivna stråket för allmän gångtrafik genom det planerade kvartersområdet är motiverat för att de lokala gångförbindelserna ska bli bättre.

Fastighetsnämnden påpekar att frågan om en detaljplaneändring väcktes genom en ansökan från innehavaren av tomten 23126/5, som är en av stadens arrendetomter. Verksamhetsbyggnaden på tomten är nu underutnyttjad. Arabiastranden har de senaste åren utvecklats till ett huvudsakligen nytt, attraktivt bostadsområde, vilket gör att det är lämpligt att ett TYK-kvarter i området blir bostadskvarter. Detaljplaneförslaget skapar utmärkta förutsättningar för bostadsbyggande och därmed för urban utveckling. Samtidigt ökar stadens inkomster från överlåtelse av tomter, likaså markvärdet.

Fastighetsnämnden påpekar vidare att de föreslagna ändringarna kräver samtycke från Arabian Palvelu Oy och orsakar en hel del extra arbete i fråga om arrendeavtalen för de berörda tomterna och handlingar som hänför sig till bolaget. När arrenderätten överförs ska tomterna reserveras på nytt, och ärendet ska föreläggas stadsstyrelsen innan detaljplaneförslaget behandlas av stadsfullmäktige. Stadsstyrelsen reserverade tomterna på nytt 16.11.2015 (1108 §).

Nämnden för allmänna arbeten meddelar att korsningen Tavastvägen/Kanansgatan ändras från rondell till T-korsning. För att vyerna ska bevaras bör bottenvåningen i huset utmed Tavastvägen vara indragen vid Kanansgatan. Till detaljplaneändringen hör att ett stråk för allmän gångtrafik ska anläggas väster om Porslinsgatan. Detaljplaneändringen medför i sig inga kostnader för staden, men om det uppstår kostnader genom att förorenad mark saneras förhandlar staden och den sökande fram en kostnadsfördelning.

Räddningsnämnden betonar att det måste beaktas att detaljplaneändringen innebär att det i stället för en verksamhetsbyggnad kommer att finnas bostadshus på tomten 23126/5. Om utrymningsvägar inte ordnas med byggnadstekniska metoder i bostadshusen ska det finnas utrymme för räddningsvägar på tomten, likaså ett tillräckligt antal platser där räddningsverket kan använda hävare.



Miljönämnden anser det vara lämpligt att bostadsbebyggelsen förtätas eftersom området har mycket goda kollektivtrafikförbindelser och ligger nära stora gröna- och rekreationsområden. Trafiken på Tavastvägen orsakar å andra sidan avsevärda olägenheter i form av buller och försämrad luftkvalitet särskilt vid huset utmed gatan. Enligt detaljplanebeskrivningen är bullernivån 68 dB vid husfasaden mot Tavastvägen. En så hög bullernivå vid en fasad kräver att bostäderna också vetter åt det håll där det är tystare vid fasaden, närmare bestämt där det riktvärde för bullernivån som är angivet i statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå inte överskrids. Detaljplanebestämmelserna bör kompletteras i fråga om detta.

Utlåtandena finns i sin helhet i beslutshistorien och refereras i rapporten över växelverkan (bilaga 3). Genmälena ingår i sin helhet i rapporten.

#### Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Det som tas upp i anmärkningen och utlåtandena har beaktats i ändamålsenliga delar förutsatt att saken inte strider mot detaljplanemålen. Ändringar har gjorts i detaljplaneförslaget. Dessa beskrivs närmare i avsnittet Suunnittelun vaiheet i detaljplanebeskrivningen.

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Stadsstyrelsen reserverade 16.11.2015 (1108 §) i enlighet med utlåtandet från fastighetsnämnden de i förslaget till detaljplaneändring nr 12303 angivna, planerade tomterna för flervåningshus (AK) i kvarteret 23126 i 23 stadsdelen (Majstad) för Arabian Yritystalo Holding Oy. Ägar- och/eller hyresbostäder utan reglering och hitasvillkor ska planeras på tomterna, och byggförutsättningarna ska utredas. Reserveringen gäller till 31.12.2018.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med ett justerat förslag från stadsplaneringsnämnden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024

[hannu.hyttinen\(a\)hel.fi](mailto:hannu.hyttinen(a)hel.fi)

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

[anna.villeneuve\(a\)hel.fi](mailto:anna.villeneuve(a)hel.fi)

#### Bilagor

1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12303 kartta, päivätty 2.12.2014,



29.03.2017

Kaj/7

- 2 muutettu 24.1.2017  
Asemakaavan muutoksen nro 12303 selostus, päivätty 2.12.2014, täydennetty 24.1.2017, päivitetty Ksk:n 24.1.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 2.12.2014, täydennetty 17.1.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

### Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva 17.1.2017

### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

### Utdrag

#### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

#### Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

### För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kiinteistölautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta  
Rakennusvalvontavirasto

### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.03.2017 § 253

---

**Postadress**

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



29.03.2017

Kaj/7

HEL 2013-013065 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23124 tontin 28 ja korttelin 23126 tontin 5 asemakaavan muutoksen 2.12.2014 päivätyn ja 24.1.2017 muutetun piirustuksen numero 12303 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Käsittely

13.03.2017 Ehdotuksen mukaan

Kaupunginhallitus esitti puheenjohtajan ehdotuksesta yksimielisesti, että asia tuotaisiin käsiteltäväksi kaupunginvaltuuston 29.3.2017 kokoukseen.

06.03.2017 Pöydälle

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

### Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024  
hannu.hyttinen(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

### Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.01.2017 § 22

HEL 2013-013065 T 10 03 03

Ksv 0944\_15

### Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 2.12.2014 päivätyn ja 24.1.2017 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12303 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23124 tonttia 28 ja korttelin 23126 tonttia 5.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.





29.03.2017

Kaj/7

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

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

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

#### Käsittely

24.01.2017 Ehdotuksen mukaan

Varapuheenjohtaja Osmo Soininvaara ilmoitti olevansa asiassa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

17.01.2017 Pöydälle

09.12.2014 Ehdotuksen mukaan

02.12.2014 Pöydälle

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37443

[pia.kilpinen\(a\)hel.fi](mailto:pia.kilpinen(a)hel.fi)

Riikka Österlund, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37312

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

Matti Neuvonen, melu- ja ilmanlaatuselvitykset, puhelin: 310 37311

[matti.neuvonen\(a\)hel.fi](mailto:matti.neuvonen(a)hel.fi)

Kaarina Laakso, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250

[kaarina.laakso\(a\)hel.fi](mailto:kaarina.laakso(a)hel.fi)

Helena Färkkilä-Korjus, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325

[helena.farkkila-korjus\(a\)hel.fi](mailto:helena.farkkila-korjus(a)hel.fi)

Mikko Juvonen, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252

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

Raila Hoivanen, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37482

[raila.hoivanen\(a\)hel.fi](mailto:raila.hoivanen(a)hel.fi)

Kiinteistölautakunta 19.02.2015 § 73

HEL 2013-013065 T 10 03 03

#### Lausunto

---

**Postadress**

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
[kaupunginkanslia@hel.fi](mailto:kaupunginkanslia@hel.fi)

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

F10680001200062637

**Moms nr**

F102012566



Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Toukolan Arabianrannan Hämeentie 153:n asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12303 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavamuutos on tullut vireille kaupungin vuokratontin 23126/5 haltijan hakemuksesta. Asemakaavan muutokseen on ryhdytty, koska tontilla nykyisin sijaitseva toimitilarakennus on vaajakäyttöinen.

Tontti 23126/5 kuuluu voimassaolevan asemakaavan nro 10240 mukaan TYK-korttelialueeseen (ympäristöhaittoja aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten sekä toimistorakennusten korttelialue). Tontille on merkitty rakennusoikeutta 16 600 k-m<sup>2</sup>. Tontti on kaupungin omistuksessa ja vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Arabian Yritystalo Holding Oy:lle teollisuustarkoituksiin ajaksi 1.6.1986 - 31.12.2025.

Tontti 23124/28 kuuluu voimassaolevan asemakaavan nro 11499 mukaan LPA-korttelialueeseen (autopaikkojen korttelialue). Tontti on kaupungin omistuksessa ja vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Arabian Palvelu Oy:lle autopaikoitusta varten ajaksi 1.8.2008 - 31.12.2099.

Kaavamuutoksella tontista 23126/5 muodostetaan asuinkerrostalotontit (AK) 23126/11 - 13. Nykyinen toimitilarakennus puretaan ja tontille suunnitellaan kolme uutta 6 - 8 kerroksista kerrostaloa. Muutosalueen pinta-ala on 0,92 ha, asuinkerrosalaa on yhteensä 17 600 k-m<sup>2</sup>. Katutasoon saa rakentaa yhteensä 700 k-m<sup>2</sup> liiketilaa rakennusoikeuden lisäksi.

Kaavamuutoksessa nykyinen LPA-tontti 23124/28 ehdotetaan jaettavaksi autopaikkatontteihin (LPA) 23124/14 ja 49. Nykyisestä tontista 28 siirretään osa istutetusta alueesta osaksi tonttia (AK) 23126/13. Tällä mahdollistetaan piha-alueen ja Posliinikadun puoleisen kerrostalon luonteva liittyminen ympäristöön. Nykyisin Arabian Palvelu Oy:n hallinnassa olevan alueen pienentäminen vähentää yhtiön ylläpitovastuita. Korttelialueen pysäköintipaikat säilyvät ennallaan.

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.



Kaupunginhallitus päätti 24.1.2011 (54 §) kehottaa kiinteistövirastoa kyseisenlaisissa kaavamuutoksissa ja vuokraoikeuden siirroissa siirtymään menettelyyn, jossa kaupunki joko kilpailuttaa vuokraoikeuden tai muutoin varmistaa sen, että vuokra-oikeuden uusi haltija toteuttaa hankkeessaan MA-ohjelman mukaista hallintamuoto-jakaumaa siinä määrin kuin kohteen laajuus huomioiden on mahdollista. 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.

Lautakunnalla ei ole muuten huomauttamista itse asemakaavan muutokseen.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi  
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 10.02.2015 § 63

HEL 2013-013065 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa toimitilatontti Hämeentie 153:ssa asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja saada lisää asuntoja Arabianrantaan. Tontilla oleva nykyinen vajaakäyttöinen toimitilarakennus puretaan ja korvataan kolmella 6–8-kerroksisella asuinrakennuksella.



29.03.2017

Kaj/7

nuksella. Tavoitteena on saada kortteliin urbaani katutaso, johon sijoittuu myös liiketiloja.

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia tämän hetken tiedon mukaan.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12303.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 27.01.2015 § 37

HEL 2013-013065 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos mahdollistaa vajaakäyttöisen pienteollisuus/toimitilarakennuksen purkamisen ja tontin muuttamisen asuinkäyttöön. Asuinrakentamisen tiivistäminen on kannatettavaa, sillä alue sijaitsee erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja laajojen viher- ja virkistysalueiden äärellä. Hämeentien liikenne aiheuttaa kuitenkin huomattavia melu- ja ilmanlaatuhaittoja 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 hiljaisemman julkisivun puoleen, jossa valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjeavot alittuvat. Kaavamääräyksiä tulee tältä osin täydentää. Tavoitteena on etenkin yöaikaisten haittojen vähentäminen mahdollistamalla makuuhuoneiden sijoitus hiljaisemmalle puolelle. Hämeenkadulla raskaan liikenteen osuus on huomattavan korkea, noin 14 %, mikä lisää etenkin yöaikaisen melun häiritsevyyttä.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916



29.03.2017

Kaj/7

anu.haahla(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 20.01.2015 § 14

HEL 2013-013065 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Arabianrannan (23 ko.) asemakaavan muutoksesta nro 12303, Hämeentie 153

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-ajoneuvoille.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Markku Holopainen, palomestari, puhelin: 310 30224  
markku.holopainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 14.1.2014

HEL 2013-013065 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on ilmoittanut Toukolan korttelin 126 tonttia 5, osoitteessa Hämeentie 153, koskevan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen esille tulosta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuurihistorian ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Arabian tehtaan ympäristö Toukolassa on viimeisen viidentoista vuoden aikana käynyt läpi huomattavan muutoksen teollisuusympäristöstä ja joutomaasta uudeksi merelliseksi asuinalueeksi. Myös kortteli 12 on rakentunut 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 pohjakerrokseen on suunniteltu runsaasti liiketilaa ja pysäköinti järjestettäisiin rakennusten välisen yhteispihan alle.

Esitetty asemakaavaluonnos mahdollistaisi sekä Hämeentien että Kaanaankadun varteen kahdeksankerroksiset asuinkerrostalot, joiden katusuoralle on sijoitettava liiketilaa. Rakennusten korkeus ei ilmeisesti ratkaisevalla tavalla muuttuisi nykytilanteeseen verrattuna, mitä kaupunginmuseo pitää tärkeänä Hämeentien luonteen säilymistä 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 rajoittamattomalla kaupunginmuseo pitää tärkeänä, ettei kaupunkitilan luonne ratkaisevalla tavalla muutu eikä uusia asuintaloja luonnoksessa esitetystä enää koroteta. Muutoin kaupunginmuseo ei näe estettä tontilla sijaitsevan toimitilarakennuksen korvaamiselle uudisrakentamisella ja asuinkäytöllä.

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

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501  
anne.salminen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 9.1.2014

HEL 2013-013065 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1130-00/13 ja asemakaavan muutoslouonnoksesta. Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupunginosa 23. (Arabia, Toukola) korttelin 12 tonttia 5, osoitteessa Hämeentie 153.

Asemakaavan muutos mahdollistaa toimitilatontin muuttamisen asuinkäyttöön. Nykyinen toimitilarakennus puretaan ja tontille suunnitellaan kolme uutta 6-8 -kerroksista asuinkerrostaloa. Rakennusten pohjaker-



roksiin on suunniteltu runsaasti ulosvuokrattavaa liiketilaa. Pysäköinti järjestetään rakennusten yhteispihan alle. Asuinkerrosalaa on yhteensä 17 600 k-m<sup>2</sup> Katutasoon saa rakentaa yhteensä 700 k-m<sup>2</sup> liiketilaa rakennusoikeuden lisäksi.

Kaavan valmistelussa on erityisesti painotettu alueen sijoittumista jo melko valmiiksi rakennetun ja palveluiltaan monipuolisen Arabianrannan alueelle hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrelle.

Asemakaavan muutosta on hakenut tontin nykyinen vuokralainen Arabian Yritystalo Holding Oy.

Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota sisäänkäyntien ja yhteistilojen esteettömyyteen.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 1130-00/13 tai asemakaavan muutoslunnokseen.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440

petri.arponen(a)hel.fi

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335

anni.tirri(a)hel.fi