



19.06.2013

Kaj/15

§ 252

Toukolan tontin 23669/21 asemakaavan muuttaminen (nro 12122, Arabiankatu 8)

HEL 2011-009456 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23669 tontin nro 21 asemakaavan muutoksen nro 12122 25.9.2012 päivätyn ja 5.3.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12122 kartta, päivätty 25.9.2012, muutettu 5.3.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12122 selostus, päivätty 25.9.2012, täydennetty 5.3.2013
- 3 Sijaintikartta
- 4 Havainnekuva
- 5 Vuorovaikutusraportti 25.9.2012, täydennetty 5.3.2013
- 6 Osa päätöshistoriaa
- 7 Luettelo oheismateriaalista

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 5
Liite 6

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Päätösehdotus

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23669 tontin nro 21 asemakaavan muutoksen nro 12122 25.9.2012 päivätyn ja 5.3.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa toimitilarakennusten korttelialueen muuttamisen asuinkäyttöön.

Tontille voi kaavamuutoksen jälkeen rakentaa 12-kerroksisen asuinrakennuksen, joka jatkaa Arabiankadun varteen rakentuvaa asuinkerrostalojen rivistöä. Muuttamalla tontti toimitilakäytöstä asuinkäyttöön sen toteutumisen realistiset mahdollisuudet paranevat huomattavasti ja tehdaskorttelin itäreunan asuinrakentaminen voidaan toteuttaa kerralla valmiiksi. Arabianrannassa säilyy kaavamuutoksen jälkeenkin runsaasti erilaisia mahdollisuuksia monipuolisen toimitilarakentamisen toteutumiselle.

Muutosalueen uusi rakennusoikeus on 4 300 k-m².

Esittelijä

Alue sijaitsee Arabianrannassa, Arabian tehdaskorttelin itäisellä reunalla ja Kaj Franckin aukion välittömässä läheisyydessä. Kaavamuutosalueen osoite on Arabiankatu 8.

Muutosalueen tontin omistaa Kiinteistö Oy Hämeentie 135, jonka omistaa Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma.

Alueella on voimassa asemakaava nro 11615 (hyväksytty 23.4.2008). Kaavan mukaan tontti on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) ja sen rakennusoikeus on 5 100 k-m².

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa toimitilarakennusten korttelialue asuinkäyttöön ja vastata siten paremmin Arabianrannan asutokysyntään. Tiivis korttelirakenne tukee lähiympäristölle asetettuja tavoitteita kaupunkimaisesta ympäristöstä ja parantaa jo rakennetun infrastruktuurin täysipainoista hyödyntämistä.

Tontille voi kaavamuutoksen jälkeen rakentaa 12-kerroksisen asuinrakennuksen, joka muodostaa Kaj Franckin aukion reunalle muuta rakennuskantaa hieman korkeamman maamerkin kuitenkin siten, että Arabian tehdasrakennus säilyttää hallitsevan asemansa kaupunkisilhuettissa.



Pienen tonttikoon takia hankkeelle ei voida osoittaa varsinaista pihaluettua. Siksi rakennuksen kattopinnat tasoilla n. +34 ja +44 on rakennettava ja istutettava leikki- ja oleskelutiloiksi. Lisäksi tontille perustettavan yhtiön tulee liittyä Arabian Palveluyhtiöön yhteispihojen osalta: näin turvataan asukkaille riittävät virkistys- ja leikkialueet.

Ympäristöhäiriöt

liittala Oy Ab:n tehtaan ilmapäästöjen mahdollisia haittavaikutuksia on asemakaavan muutoksessa pyritty vähentämään määräämällä, että asuinrakennusten ilmastoinnin tuloilman sisäänottoa ei saa järjestää tehtaan puoleiselle sivulle. Tehtaan ilmanvaihtolaitteista johtuvan melun takia tehtaan puoleiselle julkisivulle mahdollisesti rakennettavat parvekkeet tulee lasittaa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutos on käynnistynyt tontin omistajan Kiinteistö Oy Hämeentie 153:n aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

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

Nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatiin kannanotot rakennusvirastolta ja ympäristökeskukselta. Kannanotot kohdistuivat sisäänkäyntien ja kulkureittien esteettömyyteen ja kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan teollisuuslaitoksen sekä viereisen pysäköintilaitoksen aiheuttamien haittojen huomioimiseen asemakaavoituksessa. Kannanotot on otettu kaavoituksessa huomioon.

Kaavamuutoksen valmistelusta ei esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 12.10.–12.11.2012. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristölautakunta, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, kaupunginmuseo, Helsingin Energia, Helen Sähköverkko Oy sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä.

Kiinteistölautakunta (10.1.2013) toteaa, että kaavamuutoksesta seuraa tontinomistajalle merkittävää hyötyä ja maapoliittiset neuvottelut on



käyty tontinomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Tontin 23669/21 omistajan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa tontinomistaja suorittaisi kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 378 800 euroa. Maankäyttösopimus, joka tulee voimaan, jos kaavamuutos saa lainvoiman, on allekirjoitettu 17.5.2013.

Ympäristölautakunta (13.11.2012) katsoo, että asemakaavan melumääräys tulisi tarkentaa viereisten asuintonttien asemakaavojen mukaiseksi.

Asemakaavan muutosehdotukseen on ympäristölautakunnan lausunnon johdosta lisätty määräys "Rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin on osoitettu, että viereisen tontin 23669/12 LVIS-laitteiden melu ei ylitä rakennuksen tuuletusikkunoiden ulkopuolella eikä parvekkeilla 45 dB."

Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty lisäksi seuraavat tarkistukset:

- Kaavamääräys "AK-korttelialueella saa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että se lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä" on muutettu nykyisin käytössä olevaan muotoon: "AK korttelialueella rakennuksessa saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä."
- Uusi porrashuoneita koskeva määräys muuttaa rakennusoikeuden laskentatapaa ja siitä johtuen tontin rakennusoikeus nousee 500 k-m², jolloin kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 4 800 k-m². Rakennusoikeuden muutoksella ei ole vaikutuksia suunnitellun rakennuksen ulkoiseen hahmoon, huoneistoalaan, kerroslukuun eikä rakennuksen korkeuteen.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet vuorovaikutusraportissa.



19.06.2013

Kaj/15

Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä. Ehdotusta ei sen vuoksi ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Esitys on kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12122 kartta, päivätty 25.9.2012, muutettu 5.3.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12122 selostus, päivätty 25.9.2012, täydennetty 5.3.2013
- 3 Sijaintikartta
- 4 Havainnekuva
- 5 Vuorovaikutusraportti 25.9.2012, täydennetty 5.3.2013
- 6 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Maankäyttösopimus
- 2 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 5
Liite 6

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Kaupunginmuseo



19.06.2013

Kaj/15

Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 27.05.2013 § 620

HEL 2011-009456 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23669 tontin nro 21 asemakaavan muutoksen nro 12122 25.9.2012 päivätyn ja 5.3.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 5.3.2013

HEL 2011-009456 T 10 03 03

Hankenumero 0944_9

23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23669 tonttia 21 (Arabiankatu 8) koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 25.9.2012 puoltaa 25.9.2012 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa toimitilarakennusten korttelialueen muuttamisen asuinkäyttöön.

Tontille voi kaavamuutoksen jälkeen rakentaa 12-kerroksisen asuinrakennuksen, joka jatkaa Arabiankadun varteen rakentuvaa asuinkerrostalojen rivistöä. Muuttamalla tontti toimitilakäytöstä asuinkäyttöön sen toteutumisen realistiset mahdollisuudet paranevat huomattavasti ja tehdaskorttelin itäreunan asuinrakentaminen voidaan toteuttaa kerralla valmiiksi. Arabianrannassa säilyy kaavamuutoksen



jälkeenkin runsaasti erilaisia mahdollisuuksia monipuolisen toimitilarakentamisen toteutumiselle.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 12.10.–12.11.2012.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristölautakunta, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, kaupunginmuseo, Helsingin Energia, Helen sähköverkko Oy sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä.

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

Yleisten töiden lautakunta (4.12.2012) puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ja toteaa, ettei asemakaavan muutoksesta aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

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

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

Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta.

Ympäristölautakunta (13.11.2012) katsoo, että asemakaavan melumääräys tulisi tarkentaa viereisten asuintonttien asemakaavojen mukaiseksi.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotukseen on lausunnon johdosta lisätty määräys:

- Ympäristölautakunnan lausunnon johdosta asemakaavaan on lisätty määräys "Rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin on



osoitettu, että viereisen tontin 23669/12 LVIS-laitteiden melu ei ylitä rakennuksen tuuletusikkunoiden ulkopuolella eikä parvekkeilla 45 dB."

Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty lisäksi seuraavat tarkistukset:

- kaavamääräys "AK-korttelialueella saa porrashuoneiden 15 m2 ylittävän osan rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että se lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä" on muutettu nykyisin käytössä olevaan muotoon: "AK-korttelialueella rakennuksessa saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m2 ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asunto tyyppien kehittämisessä."
- Uusi porrashuoneita koskeva määräys muuttaa rakennusoikeuden laskentatapaa ja siitä johtuen tontin rakennusoikeus nousee 500 k-m2, jolloin kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 4 800 k-m2. Rakennusoikeuden muutoksella ei ole vaikutuksia suunnitellun rakennuksen ulkoiseen hahmoon, huoneistoalaan, kerroslukuun eikä rakennuksen korkeuteen.

Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisuonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä. Rakennusoikeuden korotuksen vuoksi kiinteistövirasto tulee mahdollisesti tarkistamaan tontin omistajan kanssa tehdyn sopimuksen ehtoja.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Rakennusoikeuden korotuksesta on neuvoteltu erikseen nähtävilläolon jälkeen tontinomistajan sekä kiinteistöviraston kanssa.

Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37443
pia.kilpinen(a)hel.fi



Kiinteistölautakunta 10.01.2013 § 11

HEL 2011-009456 T 10 03 03

Kiinteistökartta H5 R1, Arabiankatu 8

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Toukolan korttelin nro 23669 tontin nro 21 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12122 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin omistaja Kiinteistö Oy Hämeentie 135, jonka koko osakekanta on Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistuksessa.

Kaavamuutoksessa toimitilarakennusten tontti 23669/21 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueen tontiksi (AK), jolla on rakennusoikeutta yhteensä 4 300 k-m².

Kaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa 12-kerroksisen asuinrakennuksen. Rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen ei saa rakentaa asuntoja, vaan niihin tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Pienen tonttikoon takia hankkeelle ei ole osoitettu varsinaista pihaa aluetta, jonka vuoksi rakennuksen kattopinnat tasoilla noin +34 ja +44 on rakennettava ja istutettava leikki- ja oleskelutiloiksi. Lisäksi tontille perustettavan yhtiön tulee liittyä Arabian Palveluyhtiön yhteispihojen osalta.

Muutosalueen autopaikat saa sijoittaa viereisen tontin pysäköintilaitokseen. Kaavassa on aluevaraus alueen osalle, joka on rakennettava katuaukioksi ja joka on varattava yleiselle jalankululle.

Kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Hämeentie 135:n omistaman tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



19.06.2013

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 14.12.2012

HEL 2011-009456 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 5.10.2012

Kaupunginmuseo on tutustunut Toukolan kaupunginosan Arabiankatu 8:n asemakaavan muutosehdotukseen nro 12122 liitteineen eikä sillä ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Lisätiedot

Anne Mäkinen, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 36486
anne.makinen(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 14.12.2012

HEL 2011-009456 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto on liitteessä 1.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Yleisten töiden lautakunta 04.12.2012 § 545

HEL 2011-009456 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

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

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi



19.06.2013

Kaj/15

Pelastuslautakunta 27.11.2012 § 143

HEL 2011-009456 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 13.11.2012 § 318

HEL 2011-009456 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

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

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



19.06.2013

Kaj/15

Käsittely

13.11.2012 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Lisätään kappaleen 3 jälkeen omaksi kappaleekseen:

Ympäristölautakunnan mielestä rakennus on toteutettava enintään kahdeksankerroksisena.

Ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.09.2012 § 319

HEL 2011-009456 T 10 03 03

Ksv 0944_9, Arabiankatu 8, karttaruutu H5

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 25.9.2012 päivätyn 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23669 tontin 21 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12122 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli
- laskutus, hallintokeskus
- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto



Käsittely

25.09.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Olavi Veltheim: Esittelijä ilmoitti asemakaavan muutosehdotuksen selostukseen seuraavan korjauksen: Kohdan "Asemakaavan muutoksen kuvaus" alakohtaan "Liikenne" ensimmäisen kappaleen kolmas virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: "Kaikki muutosalueen autopaikat saa sijoittaa sen viereisellä tontilla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen." Esityslistan liitteenä olleessa selostuksessa luki seuraavasti: "Kaikki muutosalueen autopaikat tulee sijoittaa sen viereisellä tontilla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen."

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ulla Kuitunen, arkkitehti, puhelin: 310 37443
ulla.kuitunen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, ympäristöhäiriöt, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi