



HÄMEENTIE 153

23. TOUKOLA, ARABIANRANTA

KORTTELI 23124 TONTTI 28

KORTTELI 23126 TONTTI 5

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12303 SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12303
PÄIVÄTTY 2.12.2014

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta)
korttelin 23124 tonttia 23 ja korttelin 23126 tonttia 5

Kaavan nimi: Hämeentie 153

Hankennumero:0944_15
HEL 2013-013065

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 3.12.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 9.12.2014
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Arabianrannassa Hämeentien varrella. Aluetta rajaavat Hämeentie, Kaanaankatu ja Posliinikatu. Etäisyys Helsingin keskustasta on noin 5 km.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutos
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Meluselvitys

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa toimitilatontin muuttamisen asuinkäyttöön. Nykyinen toimitilarakennus puretaan ja tontille suunnitellaan kolme uutta 6–8-kerroksista asuinkerrostaloa. Rakennusten pohjakerroksissa on ulosvuokrattavaa liiketilaa. Pysäköinti järjestetään rakennusten sisäpihalle kannen alle. Asuinkerrosalaa on yhteensä 17 600 k-m². Katutasoon saa rakentaa yhteensä 700 k-m² liiketilaa rakennusoi-keuden lisäksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Arabian Yritystalo Holding Oy:n aloitteesta (10.9.2013).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla 11.12.2013–15.1.2014. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevat seuraavat erityistavoitteet:

- Alueiden käytön suunnittelussa pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.

Pilaantuneen maaperän puhdistustarpeesta ja liikenteen melusta on annettu asemakaavakartassa erilliset määräykset. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta asuminen/toimitila. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10240 (vahvistettu 28.1.1998). Kaavan mukaan alue on ympäristöhaittoja aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten sekä toimistorakennusten korttelialuetta (TYK). Tontin rakennusoikeus on 16 600 k-m².

Alueella on lisäksi voimassa asemakaava nro 11499 (saanut lainvoiman 4.8.2006). Kaavan mukaan alue on autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Alueelle saa rakentaa 20 m² suuruisen talousrakennuksen.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 11.9.2014.

Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Kiinteistövirasto valmistelee asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) olevien tonttien myyntiä tai vuokraamista hakijalle.

Alueen yleiskuvaus

Hämeentie 153 sijaitsee nimensä mukaisesti Hämeentien varrella Arabianrannassa. Kortteli on osa Hämeentien eteläpuolelle muodostunutta teollisuus- ja asuinkorttelien rintamaa. Tontilla tällä hetkellä oleva 7-kerroksinen L-muotoinen pienteollisuus/toimitilarakennus on tarkoitus purkaa ja korvata kolmella asuinkerrostalolla. Nykyisen rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Harry Svedblad ja se on valmistunut vuonna 1989.

Lähiympäristö on uutta kerrostalovaltaista asuntoaluetta ja vanhaa teollisuusaluetta. Alue sijaitsee erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja laajat puistoalueet sijaitsevat muutosalueen läheisyydessä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

Nykyisen maanpinnan korkeusasema kaava-alueella on +3,1, alueen länsipuolella Hämeentie on noin tasolla +8 ja Kaanaankatu laskee lännestä Hämeentieltä noin tasolta +8 itään päin Posliinikadun risteykseen noin tasolle +3,4.

Kaava-alueen länsiosa on moreenialuetta ja itäosa savialuetta. Luonnonmaan päällä on noin 1 ... 3 metriä täyttöä. Saven syvyys kasvaa itään päin ja on enimmillään alueen itäreunalla noin 3,5 metriä.

Kallionpinta on todettu alueen pohjoispuolella Hämeentiellä noin tasolla +7,4 ja Kaanaankadun itäpäässä noin tasolla -3,6.

Pohjaveden pinta on havaittu alueen itäreunalla noin tasolla -0,6 ... -0,4.

Tontilta ei ole tiedossa maaperää mahdollisesti pilannutta toimintaa. Tontti rajautuu eteläosistaan Arabianrannan alueeseen, jossa on tehty laajamittaisia maaperän puhdistamistoimia pilaantuneen täyttöaineksen ja paikallisten pilaantumista aiheuttaneiden syiden takia.

Ympäristöhäiriöt

Hämeentien ja Kaanaankadun liikenne aiheuttaa melua ja päästöjä kadun lähiympäristöön.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa toimitilatontti asuin-kerrostalojen korttelialueeksi ja saada lisää asuntoja Arabianrantaan. Tavoitteena on saada kortteliin urbaani katutaso, johon sijoittuu vähintään 700 k-m² liiketiloja. Mahdollistamalla U-muotoisen korttelin rakentaminen yhtenäistetään kaupunkikuvaa ja muodostetaan Posliinikadun sekä alueen eteläreunan katukuvasta nykyistä hallitumpi urbaani ympäristö.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos mahdollistaa toimitilarakennusten korttelialueen muuttamisen asuinkäyttöön. Asemakaavan muutokseen on ryhdytty, koska tontilla nykyisin sijaitseva toimitilarakennus on vajaakäyttöinen.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 0,92 ha, asuinkerrosalaa on yhteensä 17 600 k-m². Katutasoon saa rakentaa yhteensä 700 k-m² liiketilaa rakennusoikeuden lisäksi.

Asuinkerostalojen korttelialue (AK)

Nykyinen toimitilarakennus puretaan ja tontille suunnitellaan kolme uutta 6–8-kerroksista asuinkerostaloa. Rakennusten pohjakerrokseen on rakennettava vähintään 700 k-m² ulosvuokrattavaa liiketilaa.

Hämeentien puolella uusi asuinrakennus jatkaa nykyiseen tapaan muurimaista rakennusrintamaa, joka suojelee korttelin sisäosia liikenteen melulta. Korttelialueen rakentamisjärjestyksessä Hämeentien puoleinen tontti tulee rakentaa ensin, jotta piha-alueella voidaan ottaa käyttöön riittävästi melulta suojattuja oleskelualueita.

Jokaiselle tontille on ylimpään kerrokseen tai kattokerrokseen rakennettava sauna ja monikäyttötila sekä kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi ja kerrosluvusta välittämättä.

Rakennusten kadun puoleisten julkisivujen on oltava paikalla muurattua savitiiltä maantasokerrosta lukuun ottamatta. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Hämeentien yhtenäinen teollisuus- ja asuinrakennusten rintama on yleisilmeeltään vaalea ja uuden Hämeentien puoleisen julkisivun tulee olla vaaleaa rappausta ja tällä tavoin liittyä naapurirakennuksiin.

Ylimmän kerroksen on oltava sisäänvedetty katujulkisivujen puolella ja se on suunniteltava muusta julkisivusta selvästi poikkeavasti.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Nykyisestä autopaikkojen korttelialueesta siirretään osa istutetusta alueesta osaksi asuinkerrostalojen tonttia. Tällä mahdollistetaan pihalueen ja Posliinikadun puoleisen kerrostalon luonteva liittyminen ympäristöön. Nykyisin Arabian Palvelu Oy:n hallinnassa olevan alueen pienentäminen vähentää yhtiön ylläpitovastuita. Korttelialueen pysäköintipaikat säilyvät ennallaan.

Liikenne

Tontti sijaitsee erittäin hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrella. Hämeentietä pitkin kulkee useita bussilinjoja, ja tontin välittömässä läheisyydessä on niiden pysäkki. Tontin läheisyydessä on raitiovaunulinjojen 6 ja 8 käänköpaikka ja pysäkki.

Pysäköinti on osoitettu pihakannen alle. Vaadittava autopaikkojen määrä asuinkerrostalojen korttelialueella on vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto. Jos tonttien autopaikat toteutetaan keskitetysti ja nimeämättöminä, voidaan paikkamäärästä vähentää 10 %.

Hämeentien ja Kaanaankadun risteys tullaan muuttamaan kiertoliittymästä T-risteykseksi. Näkemien säilymisen vuoksi tulee Hämeentien puoleisen rakennuksen pohjakerros olla sisäänvedetty Kaanaankadun kulmassa.

Asemakaavan muutoksessa edellytetään yleiselle jalankululle rakennettavaa yhteyttä Posliinikadun länsipuolelle, joka parantaa jalankuluyhteyksiä paikallisesti. Muuten nykyiset katualueet ja reitit säilyvät ennallaan.

Palvelut

Asuinkerrostalojen katutasoon tulee rakentaa yhteensä 700 k-m² liiketilaa.

Asemakaava-alueen läheisyydessä on kirjasto ja kaupallisia palveluita. Alueen tuntumassa sijaitsee Arabianrannan koulu, päiväkotit ja liikuntapuisto sekä päiväkotit Aalto. Monipuolinen kauppakeskus päivittäistavarakauppoineen ja erikoisliikkeineen sijaitsee n. 1 km päässä Hämeen tien ja Kustaa Vaasan tien risteyksessä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Kaava-alue on lähes tasainen, mutta piha-alue tullaan rakentamaan toisen kerroksen tasolle rantakaduista nähden. Kerrostalorakentaminen ja pihakannen rakentamisen korkotasot tulee edellyttämään hissien rakentamista jokaisen porrashuoneen yhteyteen. Asemakaavassa ei kuitenkaan ole erityisiä määräyksiä, jotka edellyttäisivät esteettömyyden toteutumista alueella, koska yleiset rakentamismääräykset edellyttävät esteettömyyden huomioimista porrashuoneiden osalta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Uudet rakennukset liitetään olemassa oleviin teknisiin verkostoihin.

Asuinkorttelin kaakkoiskulmassa LPA-alueen puolella sijaitsee muuntamo.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon olemassa olevat rakennukset ja rakenteet. Nykyisten rakennusten perusrakenteet saattavat vaikeuttaa uusien rakennusten ja rakenteiden perustamista. Rakennusten ja rakenteiden perustamistapa tarkentuu hankekohtaisten tutkimusten ja suunnittelun myötä.

On mahdollista, että Arabianrannassa laaja-alaisesti esiintynyttä pilaantunutta täyttöaineista on myös asemakaavan muutosalueella. Alueella tehdään maaperän pilaantuneisuustutkimuksia maaperän laadun varmistamiseksi. Tiedot täydennetään kaava-aineistoon niiden valmistuttua.

Kaavassa on maaperän tutkimista ja pilaantuneen maaperän kunnostamista koskeva määräys.

Ympäristöhäiriöt

Katuliikenteen aiheuttamaa melua on arvioitu melumallin avulla. Arki- vuorokauden keskimääräinen liikennemäärä Hämeenkadulla on noin 8 000 ajoneuvoa/vrk, josta raskasta liikennettä, pääosin linja-autoja, on noin 14 %. Kaanaankadun liikennemäärä on noin 1 300 ajoneuvoa/vrk, josta raskasta liikennettä nykyisin noin 6 %. Katujen liikennemäärän ei arvioida juuri kasvavan. Kaanaankadulla raskaan liikenteen osuuden ennustetaan jonkin verran pienenevän.

Korttelin sisäpihalle on kaavassa asukkaiden yhteiskäyttöön osoitettu oleskelu- ja leikkialue, joka on korttelirakenteen vuoksi suojassa liikenteen melulta ja päästöiltä. Hämeentien puoleiselle rakennuksen julkisivulle kohdistuu enimmillään 68 dB ja Kaanaankadun puoleisella julkisivulla enimmillään 63...58 dB melutaso ($L_{Aeq\ 7-22}$), minkä perusteella kaavassa on annettu määräys rakennusten ulkovaipan kokonaisääneneristävyyydestä. Hämeentien puoleiselle julkisivulle ei tule sijoittaa oleskeluparvekkeita. Kaanaankadun puoleiselle julkisivulle mahdollisesti toteutettavat parvekkeet tulee lasittaa niin, että niillä saavutetaan melun ohjearvotaso 55 dB ($L_{Aeq\ 7-22}$).

Hyvän sisäilmanlaadun varmistamiseksi tuloilman otto on järjestettävä suodatettuna sisäpihan puolelta tai rakennuksen kattotasolta.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Uudisrakennusalueen ympäristövaikutuksia selvitettiin laajalti Arabianrannan asemakaavoituksen yhteydessä 1994–98. Nämä arviot ovat edelleen suurimmaksi osaksi ajankohtaisia ja päteviä asemakaavan muutosalueella.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Nykyinen 7-kerroksinen toimitilarakennus rajaa aluetta Hämeentie ja Kaanaankadun suunnista koko matkaltaan. Asemakaavan muutoksessa esitetty ratkaisu olisi tältä osin varsin samankaltainen tuoden kuitenkin näkymäaukon Hämeentien ja Kaanaankadun kulmaan.

Merkittävin muutos rakennettuun ympäristöön on esitetty Posliinikadun suuntaisen 6-kerroksisen rakennusmassan rakentamisella. Posliinikadun puoleinen rakennusmassa sijoittuu vinottain Posliinikatuun nähden,

muodostaen kolmiomaisen etelään avautuvan katutilan. Rakennuksen sijoitus vahvistaa Posliinikadun katutilan kaupunkikuvaa sulkemalla nykyisen näkymän toimitilarakennuksen pysäköintialueelle. Posliinikadun puoleinen rakennus on 6-kerroksinen viereisten rakennusten tavoin. Nykyinen pysäköintialue katetaan ja korttelialueen piha rakennetaan kannen päälle. Uusi asuinkerrostalojen kortteli noudattaa Arabianrannan suunnitteluperiaatteita rakennusmateriaalien ja värityksen osalta.

Vaikutukset liikenteeseen

Toimitilatontin muuttamisessa asuinkäyttöön ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Kadunvarsiliiketilojen määrä on suunnitelmassa verrannollinen nykytilanteeseen ja kerrosalan lisääminen alueella 1 000 k-m² ei aiheuta merkittävää lisäystä liikenteeseen alueen kokonaisrakennusoikeus huomioiden.

Asemakaavan muutoksessa edellytetään asuinrakennusten autopaikkojen rakentamista pihakannen alle, jolloin nykyinen pysäköityjen autojen hallitsema näkymä peittyy.

Asemakaavan muutoksessa edellytetään yleiselle jalankululle rakennettavaa yhteyttä Posliinikadun länsipuolelle, joka parantaa jalankuluyhteyksiä paikallisesti.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Nykyisen rakennuksen purkaminen sekä asuinrakennusten rakentaminen aiheuttavat melua ja pölyä sekä työmaa-aikaisia liikenteen poikkeusjärjestelyjä alueen nykyisille asukkaille ja toimijoille. Rakentamisaikaiset haitat ovat lyhytaikaisia liittyen nykyisen rakennuksen purkamiseen ja uusien rakennusrunkojen pystyttämiseen. Rakentamisaikaiset haitat ovat alueella hyvin hallittavissa niistä vastaa hankkeeseen ryhtyvä.

Rakentamisen seurausvaikutuksena maaperässä olevat epäpuhtaudet käsitellään niin, että ympäristö on tulevaisuudessa sekä terveellinen että turvallinen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia. Laajemman alueen käyttöhistorian perusteella on kuitenkin mahdollista että maaperä edellyttää puhdistamista mikä aiheuttaa kustannuksia. Mahdollisten kustannusten jaosta sovitaan kiinteistöviraston ja hakijan välisissä tonttineuvotteluissa.

Asemakaavan muutoksen mahdollistama käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden määrän kasvu korottavat tontin arvoa merkittävästi. Neuvottelut tontin käytöstä ovat käynnissä hakijan ja kaupungin kesken.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Arabian Yritystalo Holding Oy:n hakemuksen johdosta (saapunut 10.9.2013).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos (päiväty 3.12.2013).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa.

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

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 11.12.2013–15.1.2014.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston kanssa.

Ennen lautakuntakäsittelyä on saatu lausunnot Helsingin Energialta, kiinteistöviraston tonttiosastolta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä, pelastuslaitokselta, rakennusvalvontavirastolta, kaupunginmuseolta, ympäristökeskukselta sekä rakennusvirastolta.

Lausunnoissa esitetyt huomiot on otettu asemakaavan valmistelussa huomioon.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 6 mielipidettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta.

Saadut mielipiteet kohdistuivat rakennusoikeuden lisäykseen, rakennusten korkeuteen, liiketilan määrään, nykyisen toimistotalon purkamisen aiheuttamaan työpaikkojen vähentymiseen ja työmaa-aikaiseen pölyyn ja meluun sekä liikenneturvallisuuteen Hämeentien ja Kaanaankadun risteyksessä.

Mielipiteet on kaavoitustyössä pyritty ottamaan huomioon muilta osin, paitsi hankkeesta luopumisen osalta.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 2.12.2014. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian pöydälle ja päätti 9.12.2014 esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Helsingissä 9.12.2014

Olavi Veltheim

HÄMEENTIE 153, ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Arabianrannan tonttia osoitteessa Hämeentie 153 (kaupunginosa 23 Toukola, kortteli 12 tontti 5).

Nykytilanne

Tontilla on nykyisin 7-kerroksinen L-muotoinen pienteollisuus/toimitilarakennus (arkkitehti Harry Svendblad 1989). Rakennus on vajaakäyttöinen ja se on tarkoitus purkaa. Rakennuksen pohjakerroksessa on liiketiloja.



Mitä alueelle suunnitellaan

Tontti on tarkoitus muuttaa asuinkäyttöön. Sille on suunnitteilla kolme uutta 6-8-kerroksista asuinkerrostaloa. Rakennusten pohjakerrokseen on suunniteltu runsaasti liiketilaa. Pysäköinti järjestetään rakennusten yhteispihan alle. Asuinkerrosalaa on yhteensä 17 600 k-m². Katutasoon saa rakentaa yhteensä 700 k-m² liiketilaa rakennusoikeuden lisäksi.



Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut tontin nykyinen vuokralainen Arabian Yritystalo Holding Oy (10.9.2013).

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1998 tontti kuuluu ympäristöhaittoja aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten sekä toimistorakennusten korttelialueeseen (TYK):Tontin rakennusoikeus on 16 600 k-m².

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

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 11.12.2013–15.1.2014:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 15.1.2014** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2014.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2014.





Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Arabianranta-Toukola- Vanhakaupunki-kaupunginosayhdistys
- Arabian Palvelut Oy
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, ympäristökeskus, kaupunginmuseo, pelastuslaitos, Helsingin Energia, Helen sähköverkko, Helsingin seudun ympäristöpalvelut /Vesi

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Pia Kilpinen
puhelin (09) 310 37443.
sähköposti [pia.kilpinen\(a\)hel.fi](mailto:pia.kilpinen(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	10.11.2014
Kaavan nimi	HÄMEENTIE 153, 23. Toukola, Arabianranta, kortteli 23124 tontti 28, kortteli 23126 tontti 5		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.12.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112303
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9150	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9150

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	0,9150	100,0	17600	1,92	0,0000	1000
A yhteensä	0,6594	72,1	17600	2,67	0,6594	17600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,6171	-16600
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2556	27,9			-0,0423	
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					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9150	100,0	17600	1,92	0,0000	1000
A yhteensä	0,6594	72,1	17600	2,67	0,6594	17600
AK	0,6594	100,0	17600	2,67	0,6594	17600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,6171	-16600
TYK					-0,6171	-16600
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2556	27,9			-0,0423	
Kadut	0,0013	0,5			0,0013	
LPA	0,2543	99,5			-0,0436	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Sijaintikartta
Hämeentie 153

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäranta-projekti

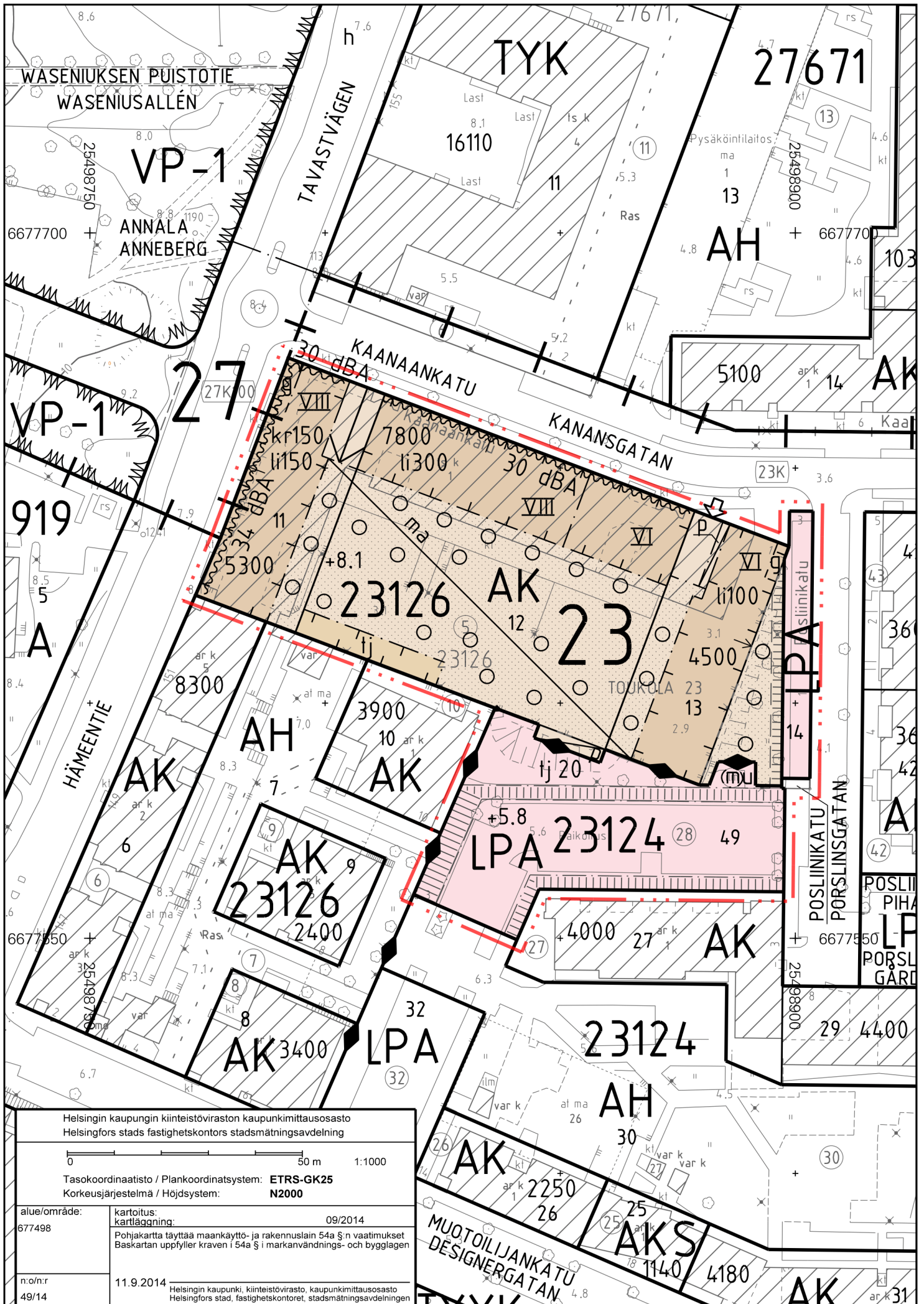




Ilmakuva
Kaava-alueen nro 12303 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäranta-projekti





Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: **ETRS-GK25**

Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: **N2000**

alue/område:
677498

kartoitus:
kartläggning: 09/2014

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset
Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen

n:o/n:r
49/14

11.9.2014

Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto
Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



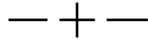
Asuinkerrostalojen korttelialue.



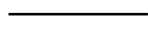
Autopaikkojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



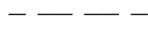
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Kahden korttelin välinen raja.



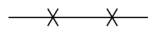
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



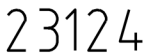
Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.



Korttelin numero.

11

Ohjeellisen tontin numero.

POSLIINIKATU

Kadun nimi.

4900

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

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

+8,1

Pihakannen yläpinnan likimääräinen korkeus-
asema.



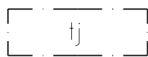
Rakennusala.



Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran kahvila- ja ravintolatilaa, joka on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.



Rakennusalan osa, johon on rakennettava katutasoon vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa. Liiketilaa saa rakentaa kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.



Alueen osa, jolle saa rakentaa enintään 150 m²:n suuruisen talousrakennuksen.



Alueen osa, jolle saa rakentaa enintään 20 m²:n suuruisen talousrakennuksen.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolle tulee rakentaa vähintään kerroksen korkuinen arkadi.



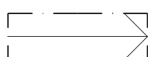
Muuntamo.



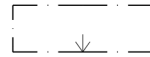
Maanalainen tila, jolle saa rakentaa auto-
paikkoja.



Alueen osa, jolle tulee sijoittaa porrastason noin +3.4 ja +8.1 välille.



Pihakannelle johtavan ajoluisikan ohjeellinen sijainti.



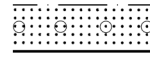
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Likimääräinen sisäänajo pysäköinti- ja huoltotiloihin.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava asuinhuoneistoissa vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Katu.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

AK-korttelialueella:

- Rakennuksen katutasossa saa olla liiketiloja ja julkisia lähipalvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

- Hämeentien puoleiselle julkisivulle ei tule sijoittaa oleskeluparvekkeita.

- Kaanaankadun puoleiselle julkisivulle sijoitettavat oleskeluparvekkeet tulee lasittaa niin, että niillä saavutetaan melun ohjearvotaso 55 dB (LAeq 7-22).

- Tuloilman sisäänotto tulee järjestää suodattuna rakennuksen katolta tai sisäpihan puolelta.

- Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella.

- Rakennuksen porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon.

- Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi ja suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi.

- Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön vähintään 1,0 % tontin kerrosalasta.

- Jokaiselle asemakaavakarttaan merkitylle tontille on ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja monikäyttötila sekä kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi ja kerrosluvusta välittämättä.

- Rakennusrungon sisään on varattava riittävä tila pihakannen alla sijaitsevan pysäköintihallin poistoilmakanavien johtamiseksi katolle.

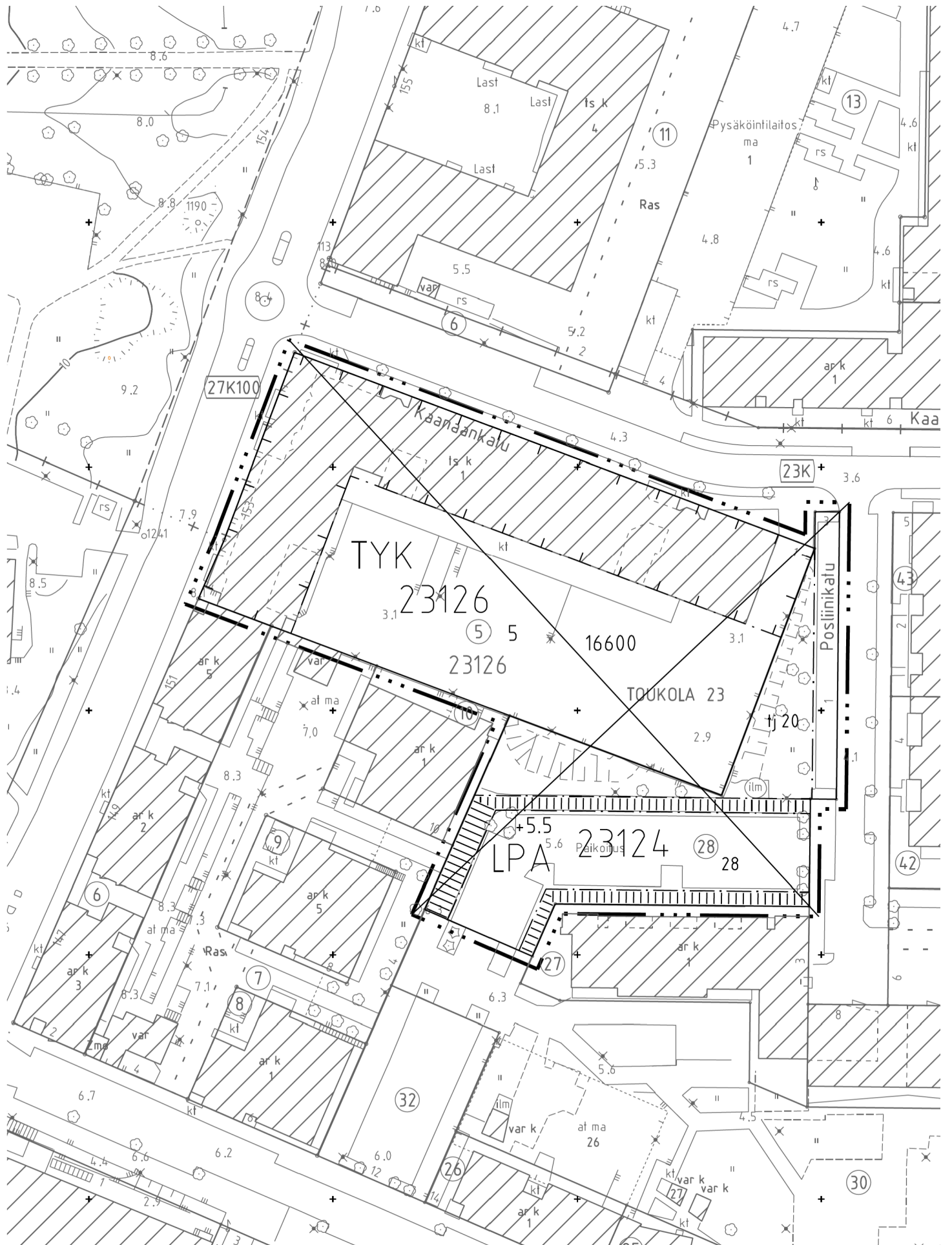
- Piha-alue tulee olla riittävästi suojattu Hämeentien liikennemelua vastaan ennen asuinrakennusten käyttöönottoa siten, että Hämeentiehen rajautuva asuinrakennus tulee rakentaa ensimmäisenä.

- Piha-alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.
- Piha-alueen tulee olla yhteiskäyttöinen eikä tontteja saa aidata.
- 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.
- Katuun rajautuvien julkisivujen ylin kerros on rakennettava sisäänvedettynä ja suunniteltava muusta julkisivusta selvästi poikkeavasti.
- Hämeentien puoleinen maantasokerros tulee olla sisäänvedetty.
- Ulokeparvekkeiden on oltava ripustettuja.
- Rakennuksen katujulkisivusta ulkonevat rakennusosat ja terassit saavat ulottua enintään 0,5 m katualueelle.
- Rakennuksiin on rakennettava koneellinen suodattimella varustettu ilmavaihto.
- Rakennuksen pihajulkisivusta ulkonevat rakennusosat ja terassit saavat ulottua enintään 2,5 m piha-alueelle.
- On rakennettava pesula, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa.
- Kullekin tontille tulee rakentaa yksi vähintään 1,2 m syvä, 1,8 m leveä ja 2,2, m korkea kadulle avautuva, ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten, jossa ei saa olla alapohjaa. Tilan tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1,0 m kadunpinnan tason alapuolelta.

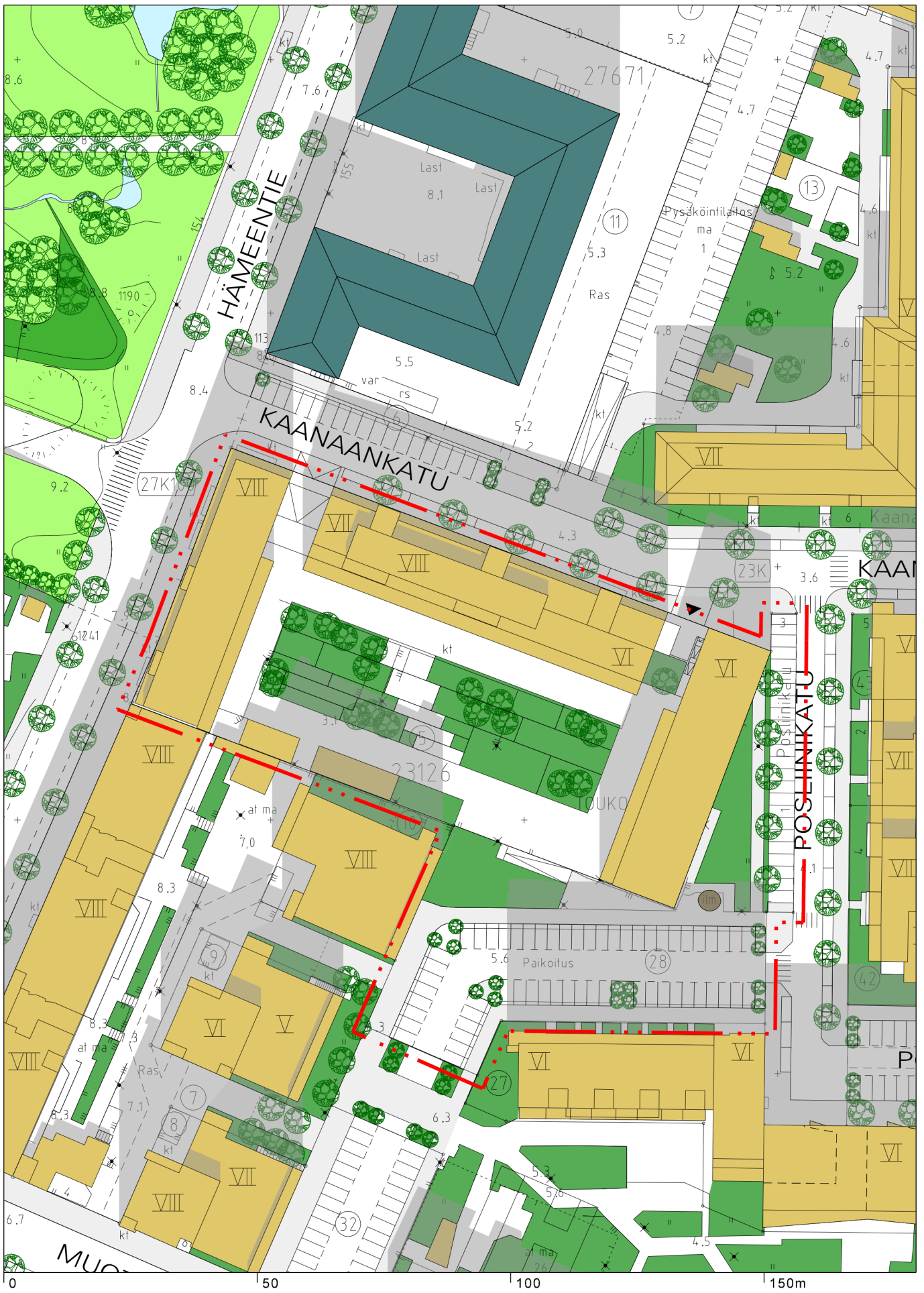
Auto- ja polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

- Asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/ asunto. Jos tonttien autopaikat toteutetaan keskitetysti ja nimeämättöminä, voidaan paikkamäärästä vähentää 10%.
- Myymälä- ja liiketilat vähintään 1 ap/ 110 k-m² tai enintään 1 ap/90 k-m².
- Autohalleissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Mikäli rajaseiniä ei rakenneta, tulee eri tontteja käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.
- Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.
- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuinkerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



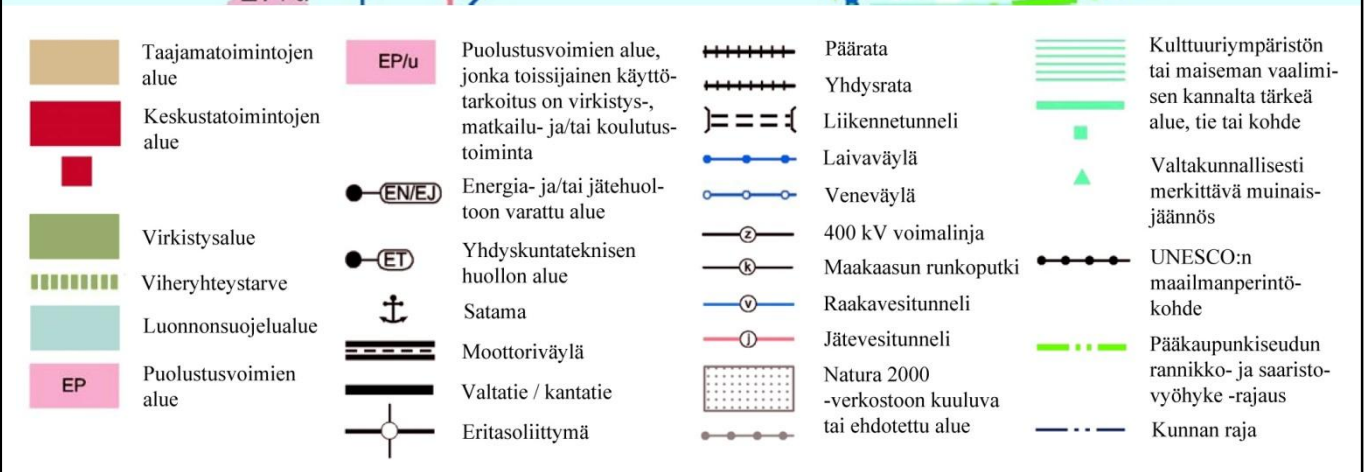
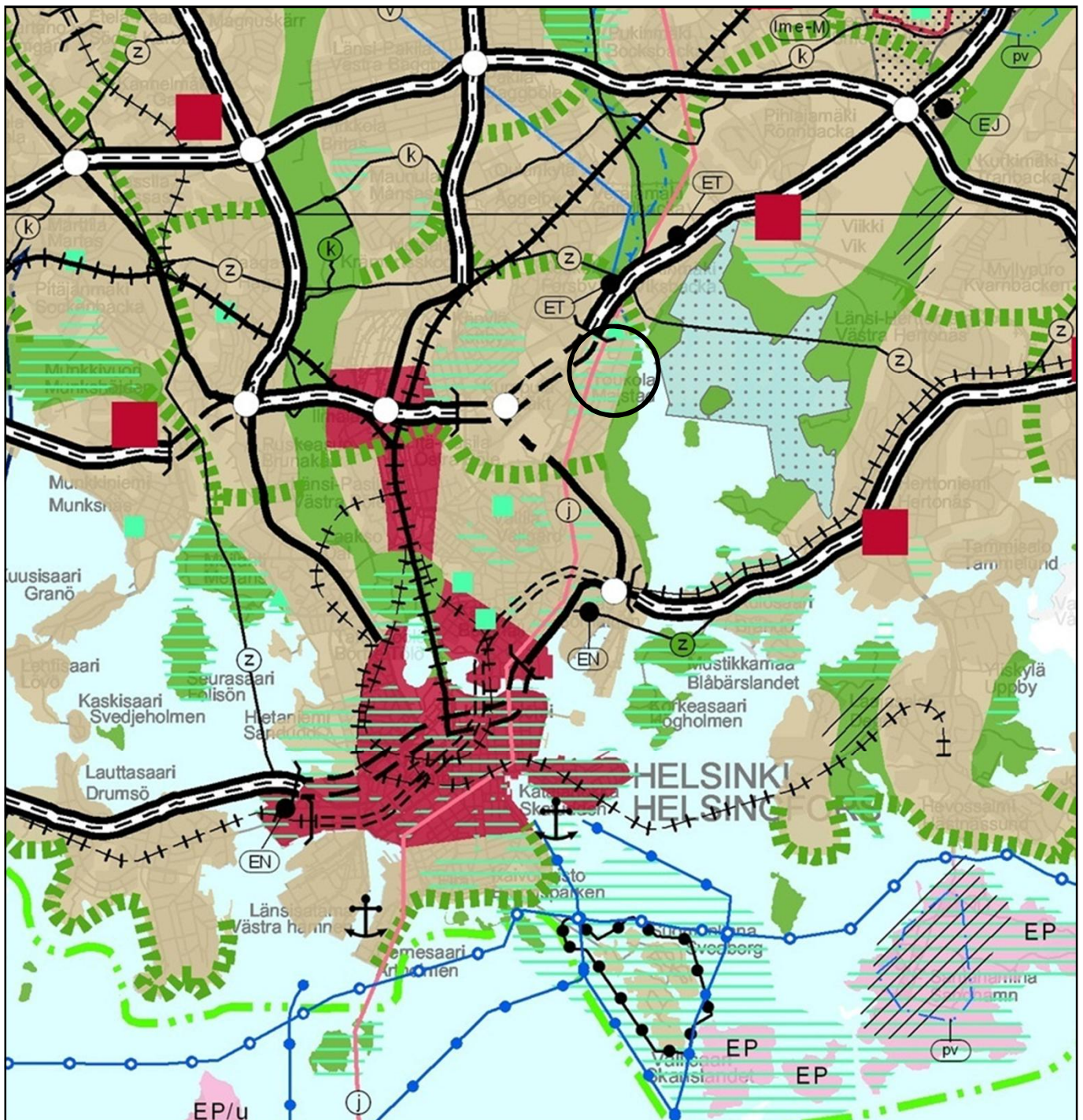
Asemakaavan nro 10240 ja 11499 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12303 voimaantullessaan kumooa.
 Del av detaljplan nr 10240 och 11499 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12303 träder i kraft.

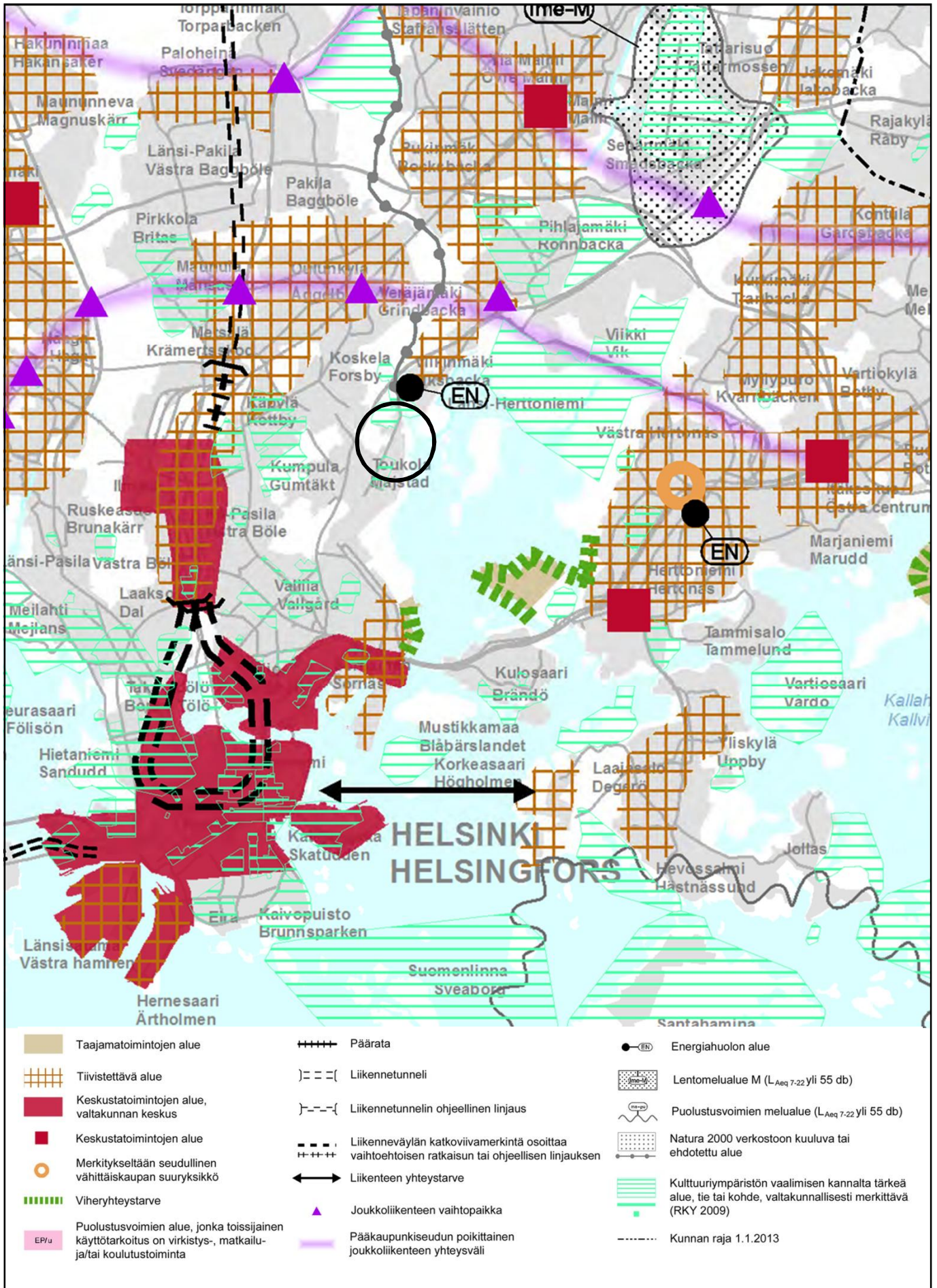


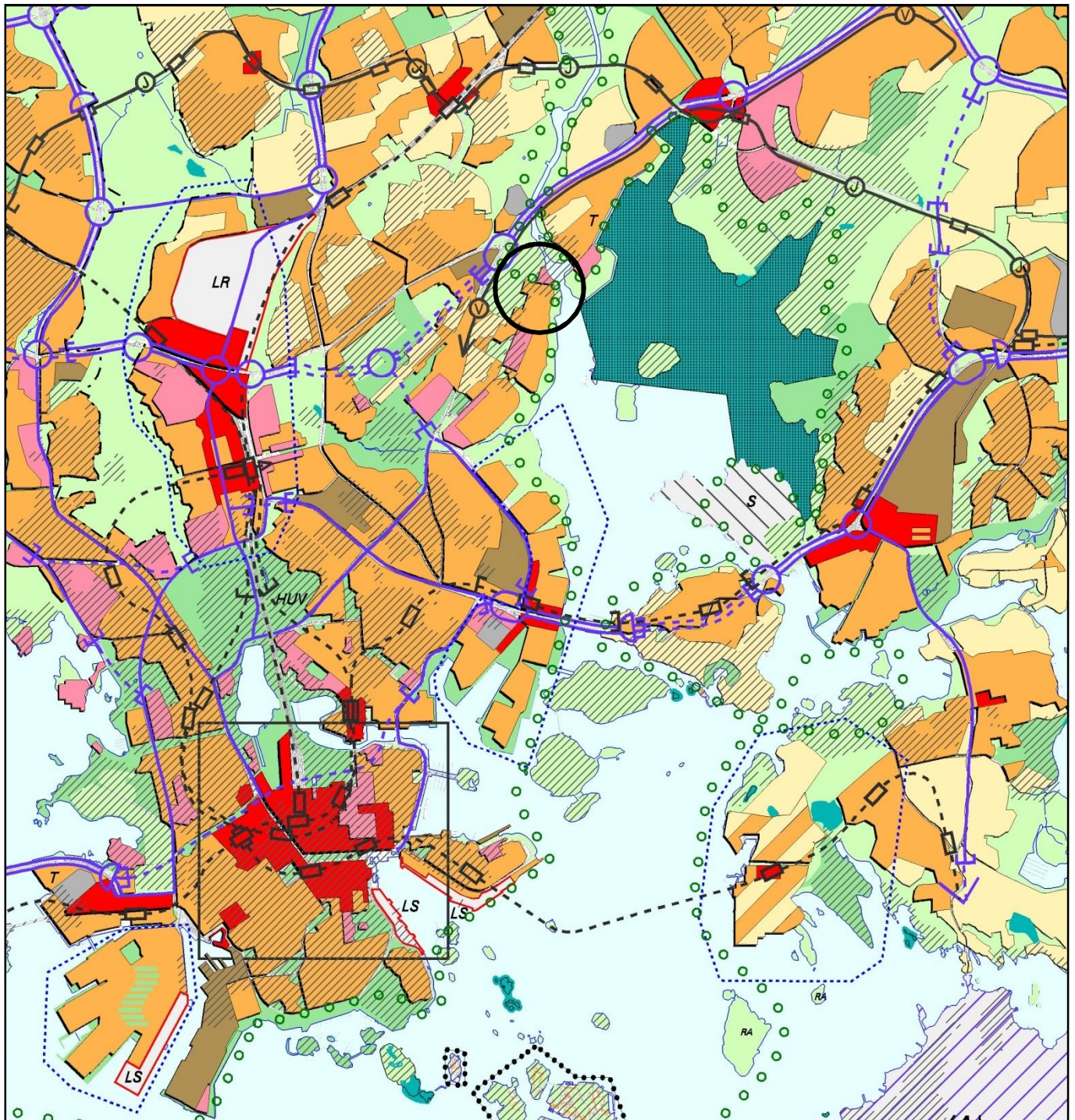
HAVAINNEKUVA
 Hämeentie 153
 Liite selostukseen nro 12303



























Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Itäranta-projekti



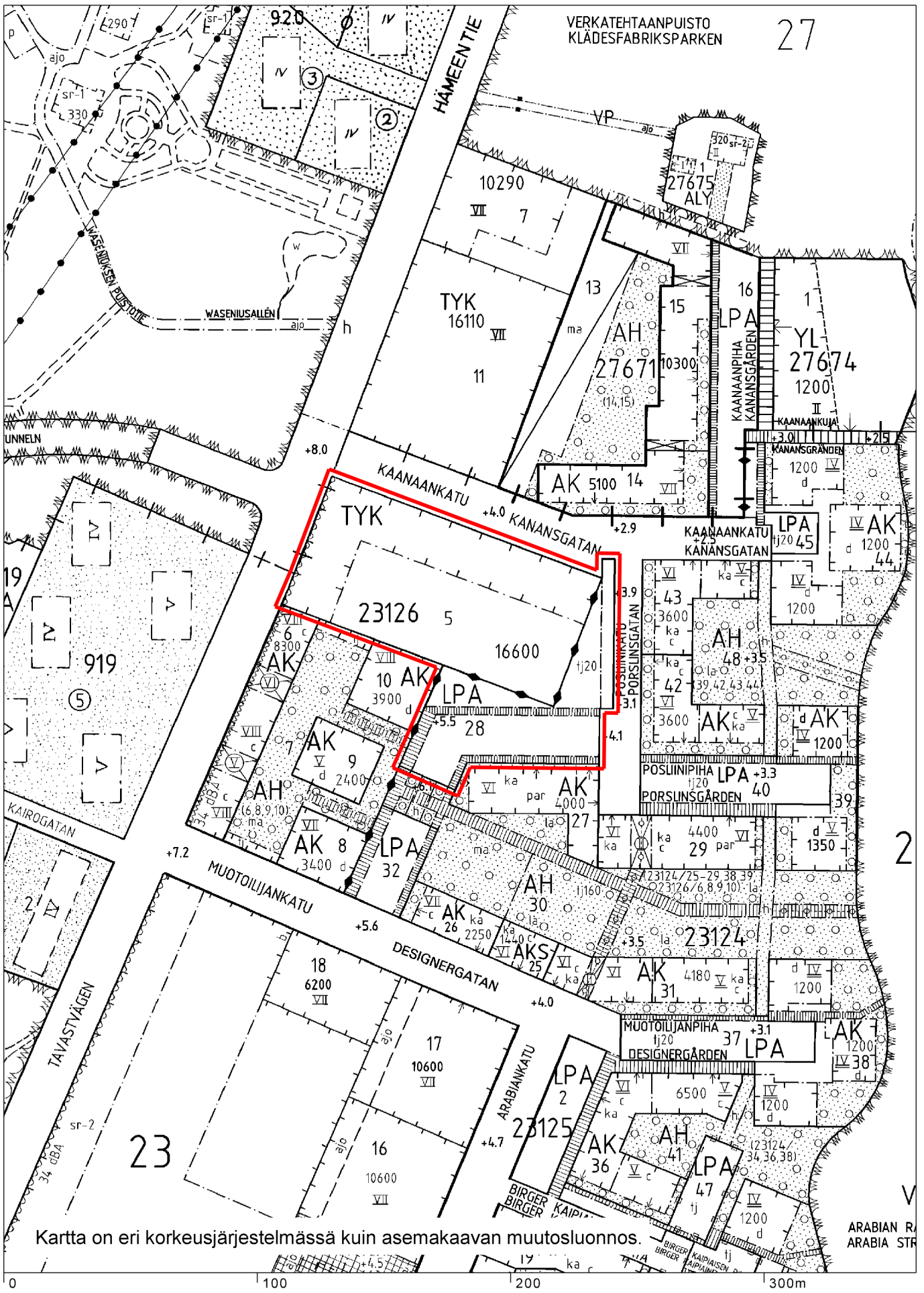






- | | | | | | |
|---|--|---|--|---|---|
|  | KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE |  | VIKISTYSALUE |  | VESIALUE |
|  | KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA |  | Helsinki-puistona kehitettävä alue. |  | KESKUSPUISTON ALUE |
| <i>T</i> | Toimintavaltaisena kehitettävä alue. |  | LIIKKENNEALUE |  | SUUNNITTELUALUE |
|  | PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN |  | SATAMA-ALUE |  | SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA |
|  | HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE |  | SOTILASALUE |  | MOOTTORIKATU |
|  | TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA | <i>(A)</i> | Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois. |  | PÄÄKATU |
|  | TEKNISEN HUOLLON ALUE |  | LUONNONSUOJELUALUE |  | METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN |
|  | KAUPUNKIPUISTO |  | KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE |  | JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie) |
| <i>HUV</i> | Ympäri- tai osittain työväen- ja nuorisoyhteisönä kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue. |  | MAAILMANPERINTÖKOHDE |  | PÄÄLIIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS |
| <i>EA</i> | | | |  | VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS |
| | | | |  | KÄVELYKESKUSTA |





Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutosluonnos.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta
Hämeentie 153
Liite selostukseen nro 12303

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäranta-projekti



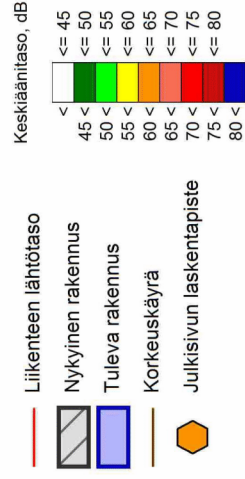
Hämeentie 153 ALUSTAVA MELUSELVITYS

Katuliikennemelu
Päivä klo [7-22]
Keskiäänitaso L_{Aeq}
Laskentakorkeus: maanpinta +2 m

1



KSV/TEK/TMa 27.1.2014



Hämeentie noin 8 000 ajoneuvoa/vrk
Raskaan liikenteen osuus 14 %
Nopeusrajoitus 40 km/h

Kaanaankatu noin 1 300 ajoneuvoa/vrk
Raskaan liikenteen osuus 6 %
Nopeusrajoitus 30 km/h

