



# TELAKKARANTA

## ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KARTTA NRO 12100  
PÄIVÄTTY 14.08.2012

Asemakaava koskee:  
Helsingin kaupungin 5. kaupunginosan (Punavuori) vesialuetta

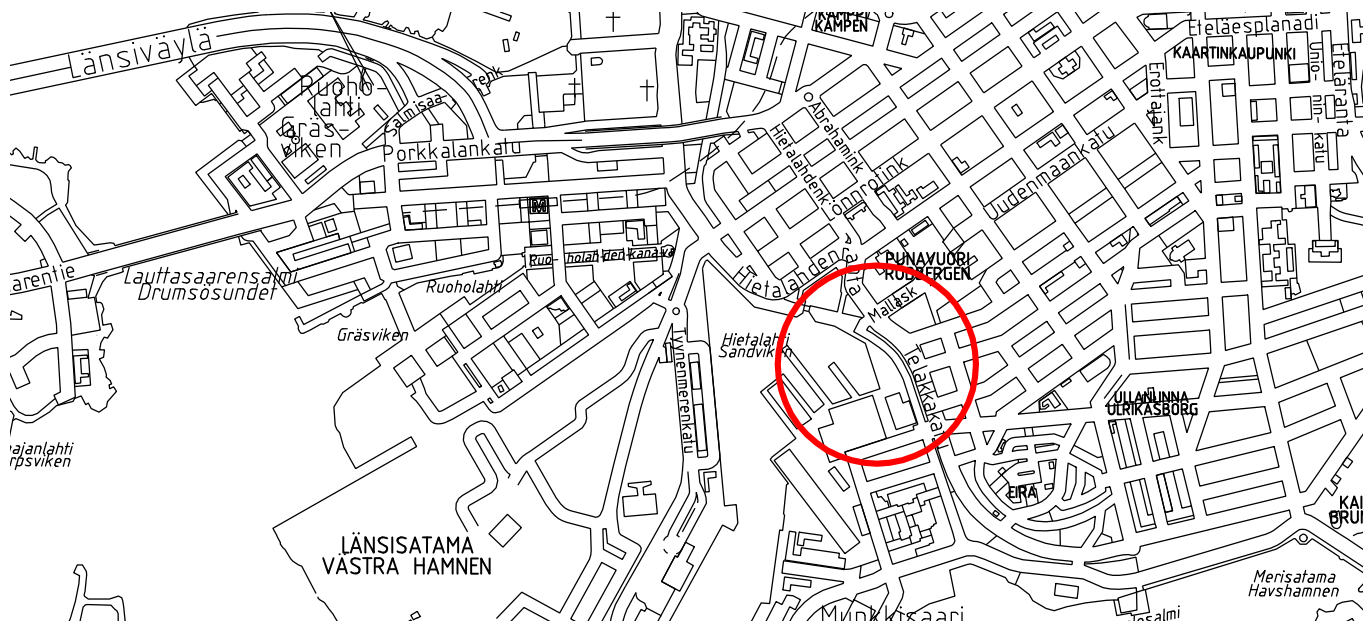
Asemakaavan muutos koskee:  
Helsingin kaupungin 5. kaupunginosan (Punavuori) katualuetta, vesialuetta ja kaupunginosan rajaa, 6. kaupunginosan (Eira) katualuetta ja kaupunginosan rajaa sekä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tonttia 17 sekä osaa tontista 20, katualuetta, vesialuetta ja kaupunginosan rajaa (Telakkarannan alue: muodostuvat uudet korttelit 5130, 5131, 5132 ja 5133)

Kaavan nimi:  
Telakkarannan asemakaava ja asemakaavan muutos  
Hankenumero: 0841  
HEL 2011-003434

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 29.12.2009  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 28.8.2012  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 21.9.-22.10.2012  
Kaupunkisuunnittelulautakunta muutettu 10.12.2013:  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Hietalahden rannalla Telakkakadun varrella. Alue rajautuu Hietalahden altaaseen ja Mallaskadun pohjoislinjaan, Telakkakadun itäreunaan ja Munkkisaarenkadun eteläreunaan. Lännessä alue rajautuu Hietalahden vesialueeseen ja STX Europe telakkaan.  
Alue kuuluu tällä hetkellä Länsisataman kaupunginosaan. Tämän asemakaavan yhteydessä rajoja muutetaan niin, että Telakkaranta siirtyy Punavuoren kaupunginosaan.





## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Arkkitehti Kirsi Rantama  
Projektipäällikkö Matti Kaijansinkko  
Arkkitehti Riitta Salastie  
Liikenneinsinööri Anna Nervola  
Insinööri Kati Immonen / Susanna Hantula  
Diplomi-insinööri Matti Neuvonen  
Insinööri Peik Salonen  
Diplomi-insinööri Lauri Sipilä  
Diplomi-insinööri Raila Hoivanen  
Suunnitteluavustaja Annika Vartiainen  
Suunnitteluavustaja Tiina Tikkanen-Mikkola

Kaupunginmuseo:

Tutkija Sari Saresto

Kiinteistöviraston tonttiosasto:

Kehittämislakimies Sami Haapanen

Kiinteistöviraston tilakeskus:

Hankesuunnittelupäällikkö Jarmo Raveala  
Projektiarkkitehti Heli Marstio

Rakennusvalvontavirasto:

Arkkitehti Pirkka Hellman

Talous- ja suunnittelukeskus:

Projektijohtaja Timo Laitinen

Toteuttajat ja konsultit

Skanska:

Projektijohtaja Tapio Parviainen  
Projektipäällikkö Satu Rynänen  
Design System Architect Hille Kaukonen

Lundgaard&Tranberg Arkitekter A/S:

Arkkitehti Henrik Schmidt  
Arkkitehti Erik Frandsen

Yatta oy:

Jan Tromp  
Kari Sivonen

# SISÄLTÖ

<b>1 TIIVISTELMÄ</b>	<b>8</b>	
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö		Ympäristöhäiriöt
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet		Tuulisuus
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteutus		Merenpinnalta suojautuminen
		Pelastusturvallisuus
		Nimistö
<b>2 LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>10</b>	
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet		
Maakuntakaava		
Yleiskaava ja maanalainen yleiskaava		
Asemakaavat		
Rakennusjärjestys		
Kiinteistörekisteri		
Muut suunnitelmat ja päätökset		
Pohjakartta		
Maanomistus		
Alueiden yleiskuvaus		
Rakennettu ympäristö		
Palvelut		
Luonnonympäristö		
Suojelukohteet		
Yhdyskuntatekninen huolto		
Liikenteen nykytila		
Maaperä ja kallioperä		
Ympäristöhäiriöt		
		<b>5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET</b>
		<b>26</b>
		<b>6 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS</b>
		Rakentamisaikataulu
		Toteuttamis- ja soveltamisohjeet
		Toteutuksen seuranta
		<b>28</b>
		<b>7 SUUNNITTELUN VAIHEET</b>
		Vireilletulo,
		osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus
		Viranomaisyhteistyö
		Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot
		Esitetyt mielipiteet
		Muistutukset, kirjeet ja lausunnot sekä nähtävillöön jälkeen tehdyt muutokset
		<b>28</b>
<b>3 TAVOITTEET</b>	<b>16</b>	
		<b>8 KÄSITTELYVAIHEET</b>
		<b>32</b>
<b>4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS</b>	<b>17</b>	
Yleisperustelu ja kuvaus		<b>LIITTEET</b>
Mitoitus		LIITE 1:Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)		LIITE 2:Tilastolomake
Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas palvelu-, liike- ja toimitila rakennusten korttelialue (PK/s)		LIITE 3:Ilmakuva
Liike- ja toimitilarakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialue, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia (KTYA/s)		LIITE 4:Ote maakuntakaavasta
Vesialue (W)		LIITE 5:Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Kadut ja aukiot		LIITE 6:Ote yleiskaava 2002:sta
Liikenne		LIITE 7:Ote ajantasa- asemakaavasta
Palvelut		LIITE 8:Asemakaavakarttapienennös ja määräykset
Kaupalliset palvelut		LIITE 9:Havainnekuvapienennös
Julkiset palvelut		LIITE 10:Varjo- ja valoisuustarkastelu
Esteettömyys		LIITE 11:Maaperäkartta
Maanalainen pysäköintilaitos		LIITE 12:Vesihuolto
Luonnonympäristö		LIITE 13:Energia ja tietoliikenne
Suojelukohteet		LIITE 14:Liikennesuunnitelma
Yhdyskuntatekninen huolto		LIITE 15:Pelastusajoneuvoreitit
Pilaantuneen maaperän ja merenpohjan sedimentin sekä haitta- ainepitoisten rakenteiden kunnostaminen		LIITE 16:Katuliikennemelun leviämislaskenta
Laiturirakenteiden kunnostaminen		LIITE 17:Kuvalliset suojelukohteista
		LIITE 18:Havainnekuva tonttien ja julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmasta

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Design Telakka, arkkitehtuurikutsukilpailu (Helsingin kaupunki/Skanska Talonrakennus Oy); 2010
- Hietalahden telakan konepajan muuttaminen konserttikäyttöön, viitesuunnitelma; Yatta oy; 2010
- Konepajan hankesuunnitelma; Yatta oy; 2012
- Hietalahden telakka, rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi; Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy; 2012
- Viitesuunnitelmat asemakaavan ja asemakaavan muutoksen pohjaksi: Lundgaard&Tranberg Arkitekter A/S; 2011 ja 2012
- Tonttien ja yleisten alueiden yhteinen yleissuunnitelma; Lundgaard&Tranberg Arkitekter A/S; 2012
- Raportti, Hietalahden vanha konepajahalli, positio 1, haitta-ainetutkimus, 27.5.2011, Vahanen Oy
- Tutkimusselostus, Hietalahden konepaja-alueen rakennukset, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, positio 1, 31.5.2011, Vahanen Oy
- Raportti, Hietalahden vanha konepajahalli ympäristöineen, positio 2, haitta-ainetutkimus, 27.5.2011, Vahanen Oy
- Tutkimusselostus, Hietalahden konepaja-alueen rakennukset, kosteus- ja sisäilmatekninen tutkimus, positio 2, 31.5.201, Vahanen Oy
- Raportti, Hietalahden vanha konepajahalli, positio 3, haitta-ainetutkimus, 31.5.2011, Vahanen Oy
- Tutkimusselostus, Hietalahden konepaja-alueen rakennukset, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, positio 3, 31.5.2011, Vahanen Oy
- Raportti, Helsingin Sataman Ikl laiturin kuntotutkimus, Helsinki 2011, GT Corporation
- Raportti, Telakkaranta laiturialueen ympäristö- ja geotekninen selvitys, syyskuu 2012, Ramboll Finland Oy
- Telakkarannan laiturit, alustava korjaussuunnitelma, 20.3.2013, Fundatec Oy
- Tutkimusraportti, Telakkarannan vanhat nosturit, kuntoarvio, 18.6.2012, Vahanen Oy sekä lausunto 29.10.2013; Ideastrutura
- Ilmanlaatuselvitys, liikenteen typenoksidi- ja pienhiukkaspäästöjen leviämismallinnus telakkakadun alueella ja arvio ilmanlaadusta Hernesaaressa, 29.8.2012, Ilmatieteen laitos
- Ympäristötekkinen tutkimusraportti, Hietalahden konepajahalli Telakkakatu 6, 30.3.2012, Vahanen Environment Oy
- Sedimenttitutkimus, Hietalahden telakka, 13.9.2006, Ramboll Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Hietalahden telakka, 15.10.2003, SCC Viatek Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Vanha konepaja ja sen ympäristö, Telakkakatu 6-8, 17.5.2001, SCC Viatek Oy
- Pilaantuneen maaperän lisätutkimus, Hietalahden telakka, 28.4.2006, Ramboll Finland Oy
- Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma, Hietalahden telakka, 21.1.2004, SCC Viatek Oy
- Maaperän haitta-ainetutkimus, Vanha konepajahalli ja sen ympäristö, 28.4.2006, Suomen IP-Tekniikka Oy
- Riskinarviointi, Telakkakatu 8, 11.6.1999, Viatek Oy
- Hernesaaren osayleiskaavan kaupallisten palveluiden mitoitus ja sijoittelu kaupunkirakenteeseen, Santasalo 31.10.2011
- Tuulisuustarkastelu, Telakkarannan kaava-alue, lokakuu 2013, WSP Finland Oy



## 1 TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö

Hietalahden vanhan telakan nk. Telakkarannan teollinen historia on päättynyt. Alueelle laaditaan asemakaavan muutos, joka mahdollistaa telakka-alueen muuttamisen asuin-, kulttuuri-, liike- ja toimitilakäyttöön. Alueen suunnittelusta on järjestetty kansainvälinen arkkitehtuurikutsukilpailu yhdessä Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa. Kilpailun voittaneelta arkkitehtitoimistolta Lundgaard&Tranberg Arkitekter A/S on tilattu jatkosuunnitelma asemakaavan muutoksen pohjaksi.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa vahvan oman identiteetin omaava alue, jonka osatekijöinä ovat merellisyys, alueen teollisuushistoria ja korkeatasoinen arkkitehtuuri. Telakkarannasta suunnitellaan kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kokonaisuus. Uusi korttelirakenne parantaa alueen kytkeytymistä osaksi kantakaupunkia ja mahdollistaa ympäröivien korttelialueiden yhteydet rantaan jatkamalla Punavuoresta johtavat kadut rantalaiturille asti.

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokaimmat 1900-luvun taitteen teollisuusrakennukset ja teollisuusperinnön jäljet suojellaan ja niihin sijoitetaan kulttuuri-, liike- ja toimitiloja.

Uudet rakennukset sopeutuvat julkisivumateriaaleiltaan ja muotokieleltään telakan historiallisiin rakennuksiin sekä läheisiin Punavuoren kortteleihin. Ne tuovat kuitenkin selkeän uuden kerrostuman telakan miljööseen. Alueen pohjoisosaan sijoittuu kaksi asuinkorttelia, joille luonnetta antavat julkisivujen ja kattojen tiiliverhoilu sekä taitekatot. Pohjoisin alueen kärkikortteli muodostuu toisiinsa kytketyistä 3-, 7- ja 12-kerroksisista rakennuksista. Toinen asuinkortteleista on Hietalahdelle avautuva u-kortteli, jossa rakennukset ovat 4-8-kerroksiset.

Vanhojen teollisuusrakennusten yhteyteen osittain vanhan puutyöpaja-rakennuksen päälle sijoittuu ympäristöstään erottuva metalliverhoilu ja taitekattoinen uusi liikerakennus, 13 700 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen maantasoon on suunniteltu pienliiketiloja, ylempiin kerroksiin toimistotiloja. Rakennus voidaan myös toteuttaa hotellina.

Hietalahdenlaituri liitetään osaksi kantakaupungin rantoja kiertävää ulkoilureittiä, jonka varrelle sijoittuu palveluita kuten ravintoloita ja näyttelytiloja sekä laituriin kiinnittyneitä historiallisia aluksia.

Telakkakatu on suunniteltu paremmin korttelirakennetta tukevaksi ja siihen on suunniteltu raitiotielinjous.





Näkymä rantapromenadille. Lundgaard&Tranberg Arkitekter

Muutosalueen pinta-ala on 4,4 ha, josta maa-alueita on 3,8 ha ja vesi-alueita 0,6 ha. Asemakaavassa on rakennusoikeutta yhteensä 44 970 k m<sup>2</sup>, josta 1500 k-m<sup>2</sup> on osoitettu maanalaisiin tiloihin. Asuinkerrosalaa on yhteensä 19 250 k m<sup>2</sup>. Kulttuuri-, liike- ja toimitilakerrosalaa on yhteensä 25 720 k m<sup>2</sup>, josta PYV-korttelissa 7 430 k m<sup>2</sup>. Suojeltavissa rakennuksissa rakennusoikeutta on yhteensä noin 9 920 k m<sup>2</sup> (määrä sisältyy kokonaiskerrosalaan).

### **Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet**

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Aluetta on suunniteltu yhteistyössä Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kirjeitse 13 mielipidettä.

Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupunkisuunnitteluviraston näyttelytilassa Laiturilla ja kaupungintalolla. Ensimmäisestä kaavaluonnok-

sesta esitettiin 11 mielipidettä, jotka on mahdollisuuksiensa mukaan otettu huomioon.

Kaavaluonnos asetettiin uudelleen nähtäville erityisesti vähentyneen rakennusoikeuden sekä korttelirakentamiseen liittyvien muutosten takia. Toisesta kaavaluonnoksesta esitettiin 13 mielipidettä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia esitettiin 7 kpl ja kirjeitä lähetettiin 3 kpl. Lausunnoissa esitettiin rakennussuojeluun, rakentamisen korkeuteen, meluun ja ilmanlaatuun, ELMU:n tilajärjestelyihin, julkiseen ulkotilaan ja laiturialueen toimivuuteen, nostureihin sekä tekniseen huoltoon kohdistuvia huomautuksia. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelun vaiheet.

### **Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteutus**

Rakentaminen alueella on arvioitu alkavan vuonna 2016 asemakaavan saatua lainvoiman.



## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevat seuraavat erityistavoitteet:

- Uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- Riittävien alueiden varaaminen jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä verkostojen jatkuvuuden, turvallisuuden ja laadun edistäminen.
- Varautuminen lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.
- Haitallisia terveysvaikutuksia aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkempien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys.
- Maa- ja kallioperän soveltuvuuden huomioon ottaminen suunniteltua käyttöä varten
- Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.
- Melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan ehkäiseminen ja jo olemassa olevien haittojen vähentäminen.
- Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.
- Energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä tulee edistää.

Helsingin seudun erityistavoitteita ovat:

- Merkittävän rakentamisen sijoittaminen joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

Näistä kaavan valmistelussa erityisesti painottuu alueen sijoittuminen osaksi olemassa olevaa tiivistä kaupunkirakennetta.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet on esitetty alueen liikennesuunnitelmassa.

Myrskyihin, rankkasateisiin ja tulviin varautumista sekä pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamista käsitellään selostuksen kohdassa Maaperän rakennettavuus ja puhtaus. Liikenteen melun torjumiseksi on kaavoituksen yhteydessä laadittu meluselvitys. Meluntorjuntaa käsitellään kappaleessa Ympäristöhäiriöt.

Alueen energiahuoltoa käsitellään tarkemmin asemakaavan muutoksen kuvausta käsittelevässä kohdassa yhdyskuntatekninen huolto.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin taajamatoimintojen aluetta. Alue rajautuu keskustatoimintojen alueeseen.



2009. Suomen ilmakuva Oy

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (valtakunnan keskus). Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaa-kaavan mukainen.

#### **Yleiskaava ja maanalainen yleiskaava**

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003) alue on pääosin teollisuus-, toimisto- ja satamakäyttöön varattua työpaikka-alueetta. Lisäksi korttelissa on lisämerkintä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Kaava-alueen pohjoisosa on keskustatoimintojen aluetta.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan periaatteiden mukainen. Alueelta poistuu teollisuustoiminta. Alue muutetaan asumisen, liiketoiminnan ja julkisten palveluiden käyttöön.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa (6.10.2011) on kaava-alueella nykyisten rakennettujen maanalaisien tilojen merkinnät, jotka ovat jätevesitunneleita.

#### **Asemakaavat**

Alueella on pääosin voimassa asemakaava nro 8418 vuodelta

1982, jossa alue on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta. Tontin 17 rakennusoikeus on 25 000 k-m<sup>2</sup>, josta toteutunut on noin 10 350 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualue käsittää myös osan tontista 20, joka on nykyisen toimivan telakan tontti. Telakan tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 140 000 k-m<sup>2</sup>, josta n. 6000 k-m<sup>2</sup> on toteutettu asemakaavan muutokseen sisältyvälle tontin osalle. Kaavassa vanhoja arvoraakennuksia ei ole suojeltu. Hietalahdenlaiturin osalta alueella on lisäksi voimassa Hietalahdenaltaan ympäristöä koskeva asemakaava nro10295 vuodelta 1997. Telakkakadulla on voimassa asemakaava nro 117 vuodelta 1916.

Telakkakadun itäpuolella olevaa nk. Merikorttelia koskien on vireillä asemakaavan muutos 16-kerroksisen asuin- ja toimistorakennuksen rakentamiseksi korttelin sisään.

#### **Rakennusjärjestys**

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

#### **Kiinteistörekisteri**

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

#### **Muut suunnitelmat ja päätökset**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutoksen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi 10.6.2010. Telakkarannan suunnittelu käynnistyi alueelle järjestettävällä kansainvälisellä arkkitehtuurikilpailulla syksyllä 2010. Kilpailun voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard&Tranberg Arkitekter A/S. Kilpailun voittaneelta toimistolta on vuonna 2011 tilattu kilpailuehdotukseen perustuva jatkosuunnitelma asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi ja vuonna 2012 jatkotarkastelu muutosehdotuksen pohjaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä 29.11.2011 päivätyn Telakkarannan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen laadittavan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on laadittu selvitys korkean rakentamisen vaikutuksista Helsingin kaupunkikuvaan (kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2011). Asemakaava-alueen rakentaminen on tutkittu osana selvitystä. Selvityksen perusteella Telakkarannan uudet rakennukset sijoittuvat vaiheistusvyöhykkeelle, jossa ympäristöään korkeampi rakentaminen (max noin. 16 krs) on mahdollista tapauskohtaisen edellytysten ja vaikutusten arvioinnin jälkeen, mikäli rakennus on perusteltu osaksi korttelirakennetta tai aluetta.

Kaupunginhallitus on 5.2.2013 antanut lausunnon Punavuoriseura ry:n tekemästä Telakkarannan rakennusperinnön suojeluesityksestä. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) on antanut suojeluesityksestä kielteisen päätöksen (30.8.2013).



2010. Suomen ilmakuva Oy

### Pohjakartta

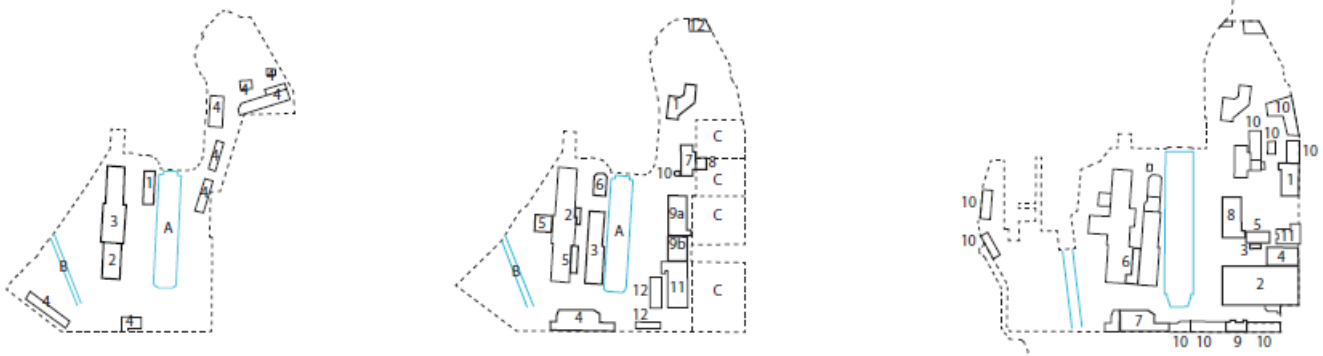
Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimitausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 20.3.2012.

### Maanomistus

Tontti 20176/17 on yksityisessä omistuksessa. Skanska Talonrakennus Oy on hankkinut tontin omistukseensa 20.12.2012 allekirjoitetulla kiinteistön kauppakirjalla.

Tontin 20176/20 omistaa Helsingin kaupunki ja noin 10 085 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala siitä se on vuokrattu STX Finland Oy:lle. STX Finland Oy luopuu kyseisestä Telakkarannan asemakaava-alueeseen kohdistuvasta maanvuokraoikeudestaan. Skanska Talonrakennus Oy ja STX Finland Oy ovat tehneet esisopimuksen kyseisen vuokraoikeuden myymisestä Skanskalle.

Kaavan toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä alueen maanomistajien ja maanvuokraoikeuden haltijoiden välillä. Asemakaavan muutoksella muodostettaviin tont-



Telakka-alueen rakentumisen vaiheet ja nykytilanne: 1885, 1899, 1933 ja 2010. Diplomityö, TKK Milla Nummikoski/2010



Oy Hietalahden sulkutelakka ja konepaja, 1932. Helsingin kaupunginmuseo



Konepaja, 2009. Tietoa Oy

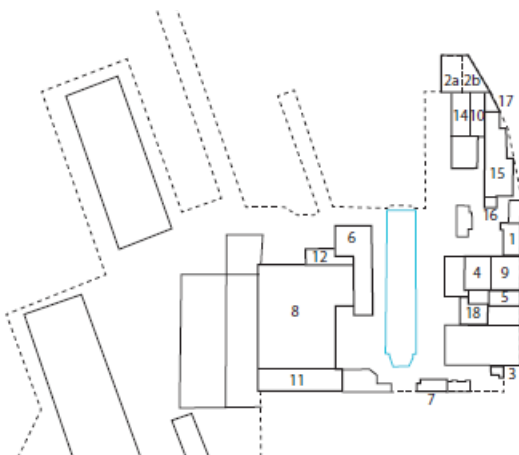
teihin kohdistuva maanvuokraoikeus merkitään päättyväksi viimeistään siinä yhteydessä, kun tontit myydään Skanskalle.

### Alueen yleiskuvas

Telakkaranta sijaitsee Hietalahden rannalla Länsisataman kaupunginosassa. Länsisataman kaupunginosa on muuttumassa satamatoimintojen alueesta asuin- ja työpaikka-alueeksi.

Hietalahden kaupunkikuvassa korostuu Helsingin vanha teollinen historia, josta on jäänyt jäljelle useampi arvorakennus sekä kaksi satamatoimintaa palvellutta satamanosturia. Alueen merellisyyttä korostavat Hietalahden pienvenesatama, Jätkäsaaren matkustajasataman alukset, Hernesaaren telakka sekä kesäkaudella suuret Hernesaaren valtameriristeilijät.

Telakkaranta käsittää Telakkakadun varrelle sijoittuvan vanhimman osan Helsingin perinteisen telakkatoiminnan käytössä olleesta alueesta. Alueella on teollisuushistoriallisesti arvokkaita suojeltavia sekä suojeluarvoltaan vähäisempiä purettavia rakennuksia. Telakkatoiminta tulee toistaiseksi säilymään Hietalahdella Hernesaareissa alueen länsipuolella. Idässä alue rajautuu Punavuoren kaupunginosaan.



### Rakennettu ympäristö

Telakkarannan rakennuskanta koostuu vanhasta punatiilisestä teollisuusrakennusten ytimestä, jonka ympärille myöhemmät rakennukset ovat ryhmittyneet muodostaen ajallisesti kerrostuneen ja vaihteittain muuttuneen rakennusten kudelman. Alueen historiallisesti, rakennustaitteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävin rakennus on punatiilijulkisivuinen konepajahalli vuodelta 1916. Rakennusryhmä kuuluu osana yhteen Helsingin arvokkaimmista jäljellä olevista, varhaisen teollisuuden muovaamista ympäristökokonaisuuksista.

Ensimmäinen telakkatoiminnasta vapautunut rakennus on nk. Nosturi, entinen varastorakennus vuodelta 1957. Elävän musiikin yhdistyksen ELMU ry:n toiminta aloitti rakennuksessa 1998. ELMU ry tarjoaa elävää musiikkia nuorille ja aikuisille sekä harjoitustiloja muusikoille.

Telakkaranta liittyy idässä Punavuoren kaupunginosaan. Telakkakadulla asemakaava-alueen itäpuolella sijaitsevat kaupunkikuvallisesti komeat ja merkittävät Merikorttelin (entinen Kaapelitehtaan talo) ja Mestaritalon (entinen Fazerin makeistehdas) kiinteistöt. Telakkakadun varrella, Punavuorenkadun ja Merimiehenkadun välissä sijaitsee 1900-luvun alkuvuosilta peräisin oleva, suunniteltuajalleen tyypillinen pieni puistoaukio Telakanpuistik-



1926. Helsingin kaupunginmuseo

ko, jossa on leikkipaikka. Puistikko on kaupunkikuvallisesti arvokas ja tärkeä kaupunginosan lähipuistona.

Punavuoren imagoon vaikuttava tekijä on pienteollisuuden säilyminen alueella. Toimijoista merkittävä osa on luovien alojen yrittäjiä. Helsingin luovien alojen toimijoiden keskittymä, Design District Helsinki sijoittuu eteläisiin kaupunginosiin.

Asemakaava-alue sijoittuu Hietalahden altaan maise- matilan reunalle ja muodostaa altaalle päin kantakaupun- gin julkisivun. Alueen nosturit ovat tärkeitä maamerkke- jä. Hietalahden vastarannalle rakentuu Jätkäsaaren uu- si asuinalue.

Eiran jugendhuvila-alue ja Merisataman laaja ranta- puistovyöhyke sijaitsevat etelässä alueen välittömässä lä- heisyydessä. Munkkisaaren eteläosaan Hernesaaren ola- aan laatimassa osayleiskaavaa alueen muuttamiseksi te- lakkatoimintaa palvelleesta alueesta asuin- ja työpaikka- alueeksi.

### Palvelut

Elävän musiikin yhdistyksen ELMU ry:n toimitiloissa Nos- turissa on konserttitoimintaa sekä ravintola. Pääosin alue on kuitenkin ollut yleisöltä suljettuna, joten siellä ei ole ollut palveluita. Alue tukeutuu Helsingin ydinkeskustan ja Punavuoren kaupunginosan palveluihin.

### Luonnonympäristö

Asemakaava-alueen maanpinta on pääosin tasoitettua ja päällystettyä kenttää. Rantamuurin reunaan on tuotu täyttömaata. Alkuperäisestä kallioisesta rantamaisema- sta muistuttaa vielä Telakkakadun maastonmuoto ja raken- nusten perustusten tuntumassa pilkottavat kalliopaljas- tumat. Alueella ei ole säilynyt arvokkaita luonnonympä- ristön kohteita. Niukka kasvillisuus koostuu lähinnä raken- nusten seinustojen itsekylväytyneestä ruoho- ja puuvar- tisesta kasvustosta. Perustasossa on alueen teollisuushis- toriasta kertovia merkkejä, kuten vanha teollisuusraide.

### Suojelukohteet

Hietalahden telakka on Helsingin keskusta-alueen viimei- siä varhaisen teollisuuden muovaamia ympäristökokonai- suuksia. Suunnittelualueen länsipuolelle jäävä kuivatelak- ka-allas edustaa alueen vanhinta vaihetta. Allas on raken- nettu 1860-luvulla.

Alueen kaupunkikuvallisesti merkittävin rakennus on arkkitehti Sune Maconin suunnittelema punatiilijulki- sivuinen konepajahalli (rak. 24) vuodelta 1916. Alueen vanhimmat rakennukset ovat arkkitehti Theodor Höijer- in suunnittelemat kolmikerroksinen puutyöpaja (rak.28, 1898) sekä kaksikerroksinen saha- ja höyläämörakennus (rak.14, 1899). Muita arvorakennuksia ovat konepajahal- lin kanssa samaa rakennusvaihetta edustava rautabeto- nirakenteinen entinen messinkivalimo (rak.11, 1914) Te- lakkakadulla sekä 1930-luvulta peräisin oleva arkkitehti Bertel Liljeqvistin suunnittelema telakkakonttori (rak.22) Munkkisaarenkadun varrella. Alueen suojeltavaan teolli-



Edustalla saha (rak 14), puutyöpaja (rak.28) ja konepaja (rak.24). Tietoa Oy



Saha (rak 14).



Messinkivalimo (rak 11).



Telakkakonttori (rak 22).

suusperintöön kuluvat myös alueen kaksi satamanosturia sekä muut olennaiset teollisuushistorian jäljet alueella, kuten katkelma satamarataa.

Nykyinen asemakaava on rakennussuojelun osalta vanhentunut. Alueen arvokkaimmat rakennukset on luetteloitu suojeltaviksi kaupunginmuseon teettämässä selvityksessä (Helsingin kantakaupungin teollisuusympäristöt, kaupunginmuseo, 1995). Lisäksi alueelle on laadittu kaksi rakennushistoriallista selvitystä: Hietalahden telakan vanha konepajahalli ympäristöineen, käyttömahdollisuuksien selvitys (Arkkitehtitoimisto Helander, Leiviskä, 2002) sekä asemakaavan ja konepajan hankesuunnitelman yhteydessä laadittu Hietalahden telakka, rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2012).

### Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Alueen pohjoisosassa Hietalahdenrannan länsireunassa on 200-400 mm vesijohtoja. Keski- ja eteläosan vesijohdot ovat kooltaan 100-300 mm. Telakkakadun länsireunassa sijaitsee 1400 mm sekaviemäri, joka muuttuu kallioon louhituksi viemäritunneliksi välittömästi Punavuorenkadun eteläpuolella. Tunneli jatkuu Pursimiehenkadulle ja sijaitsee tasolla -0,54...-0,62. Pursimiehenkadun ja Telakkakadun risteyksessä tunneli muuttuu 1300 mm sekaviemäriksi. Hietalahdenrannan ja Telakkakadun länsireunassa on myös pienempiä 300-400 mm sekaviemäreitä. Alueen pohjoisosassa on sekaviemärijärjestelmään kuuluva 500 mm ylivuotoputki satama-altaaseen.

Alueen pohjoisosaa halkoo käytöstä poistettu kaasuputki. Hietalahdenrannan alla kulkee 500 mm kaukolämpö. Alueella on lisäksi tietoliikennekaapeleita sekä 10 kV keskijännitteisiä ja 110 kV korkeajännitteisiä sähkökaapeleita.

### Liikenteen nykytila

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevat Telakkakatu ja Hietalahdenranta. Nämä ovat alueellisia kokoojakatuja. Telakkakadun liikennemäärä on noin 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Telakkakadun katualueen halkaisee entisen telakkaradan rata-alue. Rata-alueen länsipuolella oleva rinnakkaiskatu toimii jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä sekä ajoyhteytenä tonteille.

Alueen pohjoispäähän on yhteys Hietalahdenrannasta Mallaskadun liittymästä. Eteläpuolella suunnittelualue rajautuu Munkkisaarenkatuun, joka on paikallinen kokoojakatu. Länsireunalla on Hietalahdenlaituri, joka on osittain suljettua telakka-alueita.

Telakkakadun, Hietalahdenrannan ja Munkkisaarenkadun varrella sekä Nosturi-rakennuksen edustalla on maksullisia vieras- ja asiointipaikkoja, joista osa on asukaspyköintipaikkoja.

Alueen eteläpuolitse Munkkisaarenkatua pitkin sekä alueen pohjoispuolella Hietalahdenrantaa pitkin liikennöi bussilinja. Pursimiehenkadulla sijaitsee raitiovaunupysäkki.

### Maaperä ja kallioperä

Kaavamuutosalue on kauttaaltaan rakennettua, ja ylimmät maakerrokset alueella ovat rakennettuja täyttökerroksia. Alueen luonnollinen maaperä on ollut osin avokalliota tai kalliopinnan päällä on ollut ohut kerros hiekkaa tai moreenia. Kaavamuutosalueelta tehtyjen pohjatutkimusten perusteella kalliopinta alueella vaihtelee n. välillä -7,5...+2,2 (NN), siten että kalliopinta nousee loivasti kohti etelää. Kalliota on paikoin louhittu alueen rakentamisen yhteydessä.

Vesialueella kalliopinnan taso on välillä -9,0...-7,6 (NN). Kalliopinnan päällä olevat maakerrokset ovat pohjatutkimusten perusteella hiekkaa, savea ja liejua. Laiturin edustalla vesisyvyys vaihtelee välillä -7,7...-6,3 (NN).

Kaavamuutosalueen alin korkotaso on noin +1.7 (NN) rantalaiturialueella ja ylin noin +5.2 (NN) alueen itäosassa Telakkakadulla.

### Ympäristöhäiriöt

Läheisten katujen liikenne aiheuttaa melua ja päästöjä ympäristöön. Niissä kohdin Telakkakadun lähiympäristöä, missä katuliikenteen melu pääsee leviämään vapaasti, ylittävät asumisen melutason ohjearvot ulkona.

Kaupungin vilkkaassa katuympäristössä typpidioksidin ja hengittävien hiukkasten ohjearvot voivat toisinaan ylittyä epäedullisissa sää- ja sekoittumisolosuhteissa.

Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsee telakka, jonka toiminnan ympäristöhaittoja on arvioitu ympäristöluvan yhteydessä. Luvan mukaisen toiminnan ei arvioida aiheuttavan suunnittelualueelle haitallisia vaikutuksia. Kaavamuutosalueella on tehty maaperän haitta-ainetutkimuksia useaan otteeseen. Tehdyissä maaperän haitta-ainetutkimuksissa todettiin alueella olevan metalleilla, öljyhiilivedyillä, haihtuvilla hiilivedyillä ja PAH-yhdisteillä pilaantunutta maa-ainesta. Alueen maaperä on osin täyttömaata, jossa on havaittu rakennusjätettä.

Kaavamuutosalueella on tehty lisätutkimus sedimentin haitta-ainepitoisuuksista vuonna 2012. Tehtyjen tutkimusten mukaan alueella on todettu metalleilla, PCB-yhdisteillä, öljyhiilivedyillä ja organotinayhdisteillä pilaantunutta sedimenttiä.

Kaavamuutosalueen rakennusten haitta-aineita on tutkittu vuonna 2011. Tutkimusten mukaan vanhojen telakan toimitilojen rakenteissa on laajalti öljy-, PAH- ja PCB-yhdisteitä, asbestia ja metalleja.



Telakkakatu ja satamaratakuilu



### 3 TAVOITTEET

Telakkarannan asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset historiallisen telakka-alueen muuttamiseksi toimintoiltaan monipuoliseksi osaksi kaupunkilaisten yhteistä merellistä Helsinkiä.

Telakkarannasta suunnitellaan toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus, jonka osatekijöinä ovat merellisyys, historiallinen rakennus- ja teollisuusperintö sekä uusi paikan luonnetta korostava arkkitehtuuri.

Tavoitteena on korttelirakenne, joka parantaa alueen kytkeytymistä osaksi kantakaupunkia ja mahdollistaa ympäröivien korttelialueiden luontevat yhteydet ja katunäkymät rantalaiturille. Keskeisenä tavoitteena on kantakaupungin ruutukaavan katuverkon jatkuminen ranta-alueelle mereen päättyvine näkymineen sekä kantakaupunkiin kuuluva elävä katutila. Maantasokerroksen liiketilat, luovien alojen studiotyyppiset toimitilat sekä vapaa-

ajantilat tuovat Telakkarantaan toiminnallista sekoittuneisuutta. Laiturista sekä siihen liittyvistä katu- ja aukiotiloista kehitetään elävä ja korkeatasoinen julkinen koko kaupunkia palveleva ulkotila ravintoloiheen ja historiallisine laivoineen.

Alueelle suunnitellaan osittain ympäristöään korkeampaa asuntorakentamista. Asuntoratkaisuiden tulee olla korkeatasoisia ja alueen erikoisluonteen huomioonottavia. Alueen uudeksi tunnuksiksi suunnitellaan vanhojen rakennusten välittömään yhteyteen, osittain entisen puutyöpaja-rakennuksen päälle sijoitettavaa pienliiketoimistotiloja sisältävää rakennusta. Rakennus voidaan myös toteuttaa hotellina. Alueen arvokas rakennuskanta ja nosturit suojellaan ja niihin suunnitellaan mm. kulttuuriliiketoimintatiloja.

Asuinkorttelit, vanhat säilyvät teollisuusrakennukset sekä uusi liiketoimintarakennus tulevat muodostamaan näyttävän uuden Hietalahden yli länteen avautuvan julkisivun.





Havainnekuva Hietalahdenlaiturilta. Lundgaard&Tranberg Arkitekter

#### 4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAAUS

##### Yleisperustelu ja -kuvaus

Yli satavuotinen telakkatoiminta Hietalahden vanhalta historiallisella telakka-alueella nk. Telakkarannassa on päättynyt. Telakkatoiminta on vetäytynyt alueen länsipuolelle Hernesaareen uudempiin ja tarkoituksenmukaisempiin tiloihin. Länsisataman kaupunginosan rakentamisessa asuin- ja työpaikka-alueeksi kantakaupunki laajenee kohti länttä. Hietalahden ranta-alueet tulevat uuteen asemaan asukkaiden ja joukkoliikenteen päivittäisten reittien varrelle. Kaupunkisuunnitteluvirasto on yhdessä aluetta kehittävän Skanska Talonrakennus Oy:n sekä tanskalaisen arkkitehtitoimisto Lundgaard&Tranberg:n kanssa laatinut alueelle suunnitelman asemakaavamuutoksen pohjaksi.

Telakkarantaan suunnitellaan uutta asumista noin 400:lle asukkaalle sekä uutta palvelu-, liike- ja toimitilarakentamista mm. pienliikkeille ja toimistoille. Konepajahal-

li voidaan muuttaa kulttuuria ja vapaa-aikaa palveleviksi tiloiksi tai liike- ja toimitiloiksi kuitenkin siten, että rakennuksen maantaso tulee pääosin toteuttaa yleisölle avoimena tilana. Muihin vanhoihin suojeltaviin teollisuusrakennuksiin sekä asuinrakennusten maantasokerroksiin sijoitetaan mm. ravintola-, pienliike-, sekä studiotyyppisiä toimisto- ja näyttelytiloja. Ravintolat, ulospäin suuntautuvat pienet myymälät ja liiketilat sekä pientoimistot edistävät osaltaan vilkasta kaupunkielämää. Kaupungin merellisyyttä korostetaan kehittämällä laiturista elävä julkinen tila ravintoloineen, merellisyydestä kertovine näyttelytiloineen ja perinnelaivoineen.

Alueella on viisi teollisuushistoriallisesti arvokasta rakennusta, jotka nyt suojellaan asemakaavalla. Muu olemassa oleva rakennuskanta puretaan.

Telakkaranta tullaan liittämään kaupunkirakenteelliseksi ja toiminnalliseksi osaksi Länsisatamaa sekä Punavuoren kaupunginosaa. Kaupunkirakenteellisena lähtökohtana on Helsingin perinteinen ruutukaava: Punavuoresta johtavat kadut Pursimiehen-, Merimiehen- ja Puna-

vuorenkatu on jatkettu rantaan asti, Hietalahdenlaiturille, jolloin syntyy neljä uutta korttelia. Uudet rakennukset jatkavat telakan tiliarkkitehtuuria ja Punavuoren sekä historiallisen telakka-alueen muotokieltä. Asuinkorttelit, vanhat suojeltavat teollisuusrakennukset sekä uusi liikerakennus muodostavat näyttävän uuden rantajulkisivun Hietalahdelle.

Telakkakatu suunnitellaan paremmin korttelirakennetun tukevaksi. Hietalahdenlaiturin kautta alue liitetään rantoja kiertävään seudulliseen virkistysreittiin. Telakkakadulle suunnitellaan raitiolinjayhteys. Alueen pysäköinti sijoitetaan korttelien alle pysäköintikellareihin.

Kaava-alue on liitetty Punavuoren kaupunginosaan.

## Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 4,4 ha, josta maa-alueita on 3,8 ha ja vesi-alueita 0,6 ha. Asemakaavassa on rakennusoikeutta yhteensä 44 970 k m<sup>2</sup>, josta 1500 k m<sup>2</sup> on osoitettu maanalaisiin tiloihin. Asuinkerrosalaa on yhteensä 19 250 k m<sup>2</sup>. Kulttuuri-, liike- ja toimitilakerrosalaa on yhteensä 25 720 k m<sup>2</sup>, josta PYV-korttelissa 7 430 k m<sup>2</sup>. Suojeltavissa rakennuksissa rakennusoikeutta on yhteensä noin 9 920 k m<sup>2</sup> (määrä sisältyy kokonaiskerrosalaan).

Kaava-alueen aluetehokkuus on 1,0. Keskimääräinen asuinkorttelitehokkuus on e = 3,0.

## Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Telakkarannan asuinrakennukset sijoittuvat pääosin kahteen Punavuorenkadun jatkeen erottamaan kortteliin 5130 ja 5131. Asuinrakennuksille luonnetta antavat kaltevuuksiltaan ja suunniltaan vaihtelevasti taivutvat katot sekä telakan säilyvien rakennusten tapaan tiliarkkitehtuuri. Korttelit sijoittuvat +3.0 tasossa olevalle terassille. Pohjoisin asuinkortteli (5130) muodostaa näyttävän alueen kärkeosan. Kortteli muodostuu toisiinsa kytketyistä ja porrastuen 3-12-kerroksisesta rakennuksesta.

Toinen asuinkortteleista on Hietalahdelle avautuva ukortteli (5131). Korttelin korkeimmat kuusi- ja kahdeksankerroksiset lamellit ovat Punavuoresta johtavien katulinjojen suuntaiset, kun taas Telakkakadun suuntainen lamelli on nelikerroksinen. Korttelin läpi on laiturin suuntainen näkö- ja kulkuyhteys.

Asuinkorttelien maantasokerrokset Hietalahdenrannan, Telakkakadun ja Hietalahdenlaiturin varrella on pääosin varattu ravintola-, liike- näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi tai studiotyyppisiksi toimistotiloiksi.



Viitesuunnitelman asemapiirros. Lundgaard&Tranberg Arkitekter



Viitesuunnitelman 3d-havainnekuva. Lundgaard&Tranberg Arkitekter

### **Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kulttuuri- ja viiherakennusten korttelialue (PYV/s)**

Telakkaranan rakennustaiteellisesti merkittävin rakennus entinen konepajahalli (rak.24) on suojeltu merkinnällä sr-2. Rakennus suunnitellaan yksityisiksi tai julkisiksi kulttuuria tai viihdetoimintaa palveleviksi tiloiksi. Lisäksi rakennukseen saa sijoittaa näitä palvelevia ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketiloja. Ulko- ja sisätilojen korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvallista, rakennustaiteellista ja teollisuushistoriallista arvoa.

Munkkisaarenkadun varrella sijaitseva entinen telakkakonttori (rak.22) on suojeltu merkinnällä sr-3. Ulko- ja sisätilojen korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvallista ja rakennustaiteellista arvoa. Telakkakonttorin länsipuolelle purettavan muuntamorakennuksen paikalle Munkkisaarenkadun varrelle voidaan sijoittaa uusi kolmikerroksinen rakennus.

### **Liike- ja toimitilarakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialue, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia (KTYA/s)**

Kortteliin 5132 sijoittuu kolme sr-3 merkinnällä suojeltavaa rakennusta sekä kaksi uudisrakennusta. Toinen uudisrakennuksista on 8-kerroksinen liikerakennus, joka muodostaa selvästi ympäristöstään erottuvan uuden elementin omaleimaisine rei'itetystä kuparista tai vastaavan sävyisestä metallista toteutettavine taitekattomuotoineen. Rakennus kytkeytyy kahteen suojeltavaan rakennukseen; Telakkakadun varrella sijaitsevaan entiseen messinkivalimoon (rak.11) ja Hietalahdenlaiturilla olevaan puutyöpajaan (rak. 28). Asemakaava mahdollistaa uudisrakennuksen rakentamisen puutyöpajan päälle siten, että puutyöpajan kaupunkikuvallinen ja rakennustaiteellinen arvo sekä sisätilojen tilallinen eheys säilytetään.

Liikerakennus voidaan toteuttaa pienliike- ja toimistotiloiksi tai hotelliksi. Tilat avautuvat ylävalolliseen galleriakäytävään. Käytävälle katutasoon on yhteys Telakkakadulta, korttelin rajaamalta rannan puoleiselta aukiolta sekä Pursimiehenkadulta.

Puutyöpajan maantasokerros on suunniteltu ravintolaksi. Rakennus soveltuu 2. ja 3. kerroksen osalta erityisesti luovien alojen studiotiloiksi. Suojeltuun messinkiva-

limoon on suunniteltu liiketilaa. Asemakaava sallii rakennuksen välipohjien purkamisen.

Korttelin toinen uudisrakennus on vastaavasti taitekat- toinen Telakkakadun varrelle messinkivalimon pohjois- puolelle sijoittuva 7-kerroksinen asuinrakennus. Rakennus voidaan myös toteuttaa osaksi hotellia.

Korttelin Hietalahden puolelle sijoittuu keskeinen lai- turitasoa ylempänä oleva julkiseksi aukio suunniteltava korttelinosana, joka liittyy levein portain ja luiskin laiturita- soon. Merimiehenkadun jatke rantalaiturille liittyy osak- si aukiota.

Hietalahdenlaiturin varrella sijaitsevaan suojeltavaan entiseen saharakennukseen (rak.14) suunnitellaan kau- pungin merellisyydestä kertovia näyttely- ja muita asia- kaspalvelutiloja sekä toimitiloja.

## Vesialue (W)

Telakkarannan asemakaava-alue rajautuu lännessä Hieta- lahden vesialueeseen. Hietalahdenlaituriin on osoitettu laiturin suuntaisia alusten kiinnityspaikkoja. Korttelialueiden edustalla paikat on suunniteltu historiallisille aluk- sille.

## Kadut ja aukiot

Telakkarannan julkiset ulkotilat muodostuvat kortteleiden rajaamista katutiloista, aukioista ja rantalaiturista. Alueen pääkatuja ovat Hietalahdenranta ja Telakkakatu, jotka suunnitellaan kantakaupunkimaiseen tapaan korttelei- den tiukasti rajaamiksi. Punavuoresta johtavat kadut ovat Telakkarannassa luonteeltaan kävelykatuja, joille on kui- tenkin sijoitettu sisäänajo pysäköintilaitokseen Punavuo- ren- ja Pursimiehenkadulle.

Hietalahdenlaituri on alueen tärkein julkinen ulkotila. Laiturin kansitasossa säilytetään telakan toimintaan lii- tyneitä ja teollisuushistoriasta kertovia muistumia, joista tärkeimpiä ovat satamanosturit. Laituritaso liitetään le- vein porras- ja luiskayhteyksin uusille terassi- ja aukiota- soille. Kadut, niihin liittyvät julkiset terassit ja aukiot se- kä Hietalahdenlaituri suunnitellaan yhtenäiseksi korkea- tasoiseksi kaupunkitilojen sarjaksi.

Tonttien ja yleisten alueiden suunnittelun pohjaksi on laadittu yhteistyössä Helsingin kaupungin rakennusviras- ton sekä Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa yleissuunni- telma (Lundgaard&Tranberg Arkitekter A/S, 2012). Alue- en valaistuksesta on laadittava erillinen valaistussuun- nitelma.

## Liikenne

Telakkarannan alue liittyy katuverkkoon alueen itäpuolel- la sijaitsevien Telakkakadun ja Hietalahdenrannan kautta. Telakkarannan alueelle jatkuvat Punavuorenkatu ja Pur- simiehenkatu toimivat yhteyksinä kan-nenalaiseen pysä- köintilaitokseen. Merimiehenkadulla huoltoajo on sallit- tu. Hietalahdenlaituri on varattu jalankulun ja pyöräilyn käyttöön. Lisäksi laiturilla on huoltoajo sallittu. Pohjoisim- man asuntokorttelin pohjoispuolella säilyy nykyinen yh-

teys huoltoasemalle. Tästä on ajoyhteys myös huoltoase- man eteläpuolelle järjestettävälle vieras- ja asiointipysä- köintipaikoille.

Telakkakadun liikennemäärä Hernesaaren rakennuttua on noin 19 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Telakkarannan kaava-alueen toiminnot tuottavat liikennettä noin 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Telakkakatu ja Hietalahdenranta ovat osa kantakaup- pungin pääpyöräreittejä. Jalankulku ja pyöräily erotel- laan näillä kaduilla toisistaan. Telakkakadun ollessa van- haa Hietalahdenlaiturin tasoa korkeammalla yhteydet lai- turilta Punavuorenkadulle ja Merimiehenkadulle järjeste- tään luiskien ja portaiden avulla. Mallaskadun liittymäs- tä ja Pursimiehenkadulta sekä Munkkisaarenkadun lii- tymästä voidaan järjestää luiskattomat ja portaattomat yhteydet. Munkkisaarenkatu 8 vastapäätä suunnitellaan porrasyhteys Hietalahdenlaiturille.

Telakkakadulla ja Hietalahdenrannassa varataan tilaa raitiotielle, joka kulkee kadun keskellä ajoneuvoliiken- teestä erotettuna Bulevardilta Hernesaareen. Suunnitte- lualueen läheisyyteen on suunniteltu kaksi raitiovaunu- pysäkkiä, yksi Telakanpuistikon kohdalle ja toinen alueen eteläpuolelle.

Asemakaava-alueen pysäköintipaikat sijoitetaan kort- teleiden 5131 ja 5132 alle tulevaan yleiseen pysäköinti- laitokseen, johon saa sijoittaa enintään 350 autopaikkaa. Autopaikoista on osoitettava asuinkerrostalojen käyttöön vähintään suurempi luvuista 1 ap / 135 k-m<sup>2</sup> tai 0,5 ap / asunto, mikä vastaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymissä ohjeissa kantakaupungin etelä- osille määritettyä paikkamäärää. Toimistoille ja hotellille saa toteuttaa autopaikkoja enintään 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup> sekä myymälöille enintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>. Määräykset vastaa- vat kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 1994 hyväk- symiä ohjeita. Kaava sallii näiden lisäksi monia muita toi- mintoja kortteliin 5132 ja 5133. Kaupunkisuunnittelulau- takunnan vuonna 1994 hyväksymissä ohjeissa on määri- telyt pysäköintipaikkaohjeet mm. ravintoloille, teatteri- ja konserttitiloille, museoille, näyttelytiloille, kokoontu- mistiloille, urheilutoiminnalle sekä teollisuudelle. Keskus- ta-alueella enimmäismääräys vaihtelee välillä 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup> - 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup>. Näihin perustuen muita toiminto- ja varten on kaavassa autopaikkamääräys enintään 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup>. Kortteliin 5133 on osoitettava enintään 10 au- topaikkaa. Loput pysäköintilaitoksen paikoista on osoitet- tava yleiseen käyttöön.

Telakkakadun ja Hietalahdenrannan varteen sekä huol- toaseman eteläpuolelle tulee maksullisia vieras- ja asiointi- pysäköintipaikkoja. Raitiotien ja uuden maankäytön joh- dosta katujen varsilta poistuu kuitenkin noin 70 pysäköin- tipaikkaa, jotka voidaan korvata pysäköintilaitoksen auto- paikoilla.

Asuinrakennusten korttelialueiden tonteille on sijoit- tettava polkupyöräpaikkoja vähintään 1 paikka / 30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuk- siin. Toimistoille tulee toteuttaa polkupyöräpaikkoja vä- hintään 1 pp / 90 m<sup>2</sup> toimistokerrosalaa. Lisäksi korttelin 5133 eteläpuolelle on osoitettu yleisten pyöräpysäköinti- paikkojen ohjeellinen sijainti.



Havainnekuva rantalaiturilta ja hotellikorttelin rajaamalta torilta. Lundgaard&Tranberg Arkitekter



Havainnekuva Telakkakadulta; oikealla entinen messinkivalimo (rak.11) ja uusi liikerakennus. Lundgaard&Tranberg Arkitekter

Kortteleiden sisälle ja pihaille järjestetään huoltoreitit Punavuorenkadun ja Merimiehenkadun kautta. Korttelin 5133 huolto järjestetään Pursimiehenkadulta. Munkkisaarenkadun varrella sijaitsevien rakennusten huolto on sallittu konepajan eteläpuolelta. Korttelin 5132 huoltoliikenne hoidetaan Pursimiehenkadun kautta. Pelastusreitit kulkevat Hietalahdenrannassa, Hietalahdenlaiturilla ja Telakkakadulla sekä Punavuorenkadun, Merimiehenkadun ja Pursimiehenkadun jatkeilla.

Alueelle suunnitellaan myös yhteiskäyttölaituripaikka.

## Palvelut

### Kaupalliset palvelut

Telakkarannan liiketilat sijoittuvat pääkatujen ja laiturin varrelle katutasoon. Hietalahdenlaiturin varrelle on suunniteltu erityisesti ravintoloita, kun taas Telakkakadun puolelle myymälöitä ja gallerioita. Kortteliin 5132 sijoittuu uudisrakennus, jonka ensimmäiseen kerrokseen on suunniteltu galleriakäytävän varrelle sijoittuvia pienliiketilöitä. Rakennus voidaan toteuttaa myös hotellina.

Konepajahalliin voidaan toteuttaa kulttuuria ja viihde-toimintaa palvelevia tiloja.

Korttelissa 5132 sijaitsevaan suojeltavaan entiseen saha-rakennukseen on suunniteltu mm. kaupungin merellisyydestä kertovia näyttelytiloja.

### Julkiset palvelut

Kortteliin 5132 ja 5133 voidaan sijoittaa julkisia palvelutiloja.

## Esteettömyys

Telakkarannan kaava-alue kuuluu esteettömyyden perustasoon. Telakkakadun ollessa vanhaa Hietalahdenlaiturin tasoa korkeammalla yhteydet laiturilta Punavuorenkadulle ja Merimiehenkadulle järjestetään luiskien ja portaiden avulla. Mallaskadun liittymästä ja Pursimiehenkadulta sekä Munkkisaarenkadun liittymästä voidaan järjestää luiskattomat ja portaattomat yhteydet. Munkkisaarencatu 8 vastapäätä suunnitellaan porrasyhteys Hietalahdenlaiturille. Reitti raitiovaunupysäkillä ja Telakkakadulta PK-kortteli voidaan suunnitella katusuunnittelun yhteydessä esteettömyyden erikoistasoon.

## Maanalainen pysäköintilaitos

Alueelle suunniteltu maanalainen pysäköintilaitos on vaativa ja kallis suunnittelu- ja toteutushanke. Meren läheisyydestä johtuen toteutusvaiheessa on varauduttava veden hallintaan. Lisäksi kaikki tulvatason alapuoliset rakenteet tulee suunnitella ja toteuttaa vesitiiviinä. Pysäköintilaitos on yksityisen toteuttajan hanke, jonka sisäänajojen yläpään korkeustasojen suunnittelussa tulisi ottaa huomioon tulvasuojelulliset seikat.



Hietalahdenlaiturin kansitasossa oleva nosturin kisko.

## Luonnonympäristö

Alkuperäisestä kallioisesta rantamaisemasta muistumana jää Telakkakadun maastonmuoto; Suojeltu entinen messinkivalimo on asemakaava-alueen korkeimmalla kohdalla.

Asemakaava edellyttää istuttamaan katupuita Hietalahdenrannan varrelle tontille ja Hietalahdenlaiturin pohjoisosaan.



Nosturi



Näkymä konepajan länsipäädystä kohti itäpäätä 1932. Kaupunginmuseo



Konepaja.2011. Kari Häkli

## Suojelukohteet

Alueen arvokas rakennuskanta suojellaan asemakaavalla. Suojeltaviin rakennuksiin kuuluvat arkkitehti Theodor Höijerin suunnittelemat puutyöpaja (rak.28) sekä saha ja höyläämörakennus (rak. 14), arkkitehti Sune Maconin suunnittelema konepajahalli (rak.24), samaa aikakautta edustava messinkivalimo (rak.11) sekä arkkitehti Bertel Liljeqvistin suunnittelema telakkakonttori (rak.22). Kaavan toteutuminen edellyttää suojeluarvoiltaan vähäisempien rakennusten kuten musiikin monitoimitalona toimineen nk. Nosturi-rakennuksen (rakennettu 1957) sekä Karl Lindahlin suunnitteleminen 1930-luvulta peräisin olevien oppilastyöpajan sekä pannuhuoneen purkamista.

Telakka-alueeseen, sen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ja käyttöhistoriaan kuuluvat olennaisesti myös suojeltavat nosturit. Niillä on teollisuushistoriallista arvoa ja ne ovat kaupunkikuvallisia maamerkkejä.

Alueen teollisuushistorialliset jäljet laituritasossa säilytetään ja otetaan alueen kehittämisen lähtökohdaksi.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostoja rakennetaan uudeksi vähäisiltä osin.

Alueen vesihuolto ei muutu toimintaperiaatteiltaan. Vesijohtoverkosto kuuluu Ilmalan painepiiriin ja painetaso on n. 62 mvp. Kortteliin 5130 on suunniteltu osin 12-kerroksinen kerrostalo, jonka ylin kulutusaste on ~42 m korkeudessa. Minimipainetasovaatimus kulutusasteelle ylittää todennäköisesti alueen vallitsevan painetason. Vaikuttaa alustavasti siltä, että rakennukselle on järjestettävä kiinteistökohtainen paineenkorotus. Alueen muiden rakennusten minimipainetasovaatimus näyttää täyttyvän. Hietalahden länsireunassa oleva 200 mm vesijohto, joka liittyy 400 mm vesijohtoon, jouduttaneen siirtämään hieman idemmäksi.

Viemäröintijärjestelmä säilyy sekaviemäröintinä. Jäte- ja hulevedet johdetaan sekaviemäreissä painovoimaisesti.

Kaavamuuotosalueen pohjoisosassa, suunniteltujen asuntojen kohdalla sekaviemäri siirretään Telakkakadun uudelleen järjestetyille katualueelle. Telakkakadun länsireunassa oleva nykyinen viemäritunneli jätetään pois käytöstä ja korvataan 1400 mm sekaviemärillä.

Hietalahdenlaiturin Telakkakadun suuntaiselle osuudelle tulee todennäköisesti sijoittumaan museolaivoja, joiden käyttötarkoitus ei ole vielä selvillä. Laivoille varataan liityntämahdollisuus vesi- ja energihuollon verkostoihin. Laivojen liitosaarat sijoittuvat Punavuorekadulle ja Merimiehenkadulle. Liitosaarojen laiturinpuoleisten päiden sijainti säilytettävään satamanosturin kiskoihin nähden tarkentuu alueen jatkosuunnittelun yhteydessä. Liitosaaroja tulee lähtökohtaisesti hallinnoimaan Helsingin Satama.

Kortteleiden 5130 ja 5131 alueilla olevat tietoliikennekaapelit siirretään katualueelle. Uusien rakennusten liittämiseksi kaukolämpöverkoston tullaan Telakkakadulle rakentamaan kaukolämpöverkostoa noin 150 metriä.

Kortteihin 5130, 5131 ja 5132 on rakennettava Helen

Sähköverkon ohjeen mukainen muuntamotila.

Alueen jätehuollon toteutusvaihtoehdot on huomioitava jatkosuunnittelussa.

Telakkakadun uudelleenjärjestelyn vuoksi myös tässä selostuksessa erikseen mainitsemattomien yhdyskuntateknisten johtojen ja putkien siirrot ovat mahdollisia.

Merimiehenkadulle ja Punavuorekadulle esitetyt huulevesiviemärit tulee toteuttaa yksityisinä viemäreinä, mikäli viemäreitä ei voida toteuttaa maanvaraisina ratkaisuna. Merimiehenkadulle sekä Punavuorekadulle on esitetty satamaa palvelevat vesi- ja energihuollon verkostot yksityisinä.

## Pilaantuneen maaperän ja merenpohjan sedimentin sekä haitta-ainepitoisten rakenteiden kunnostaminen

Kaavassa on maaperän pilaantuneisuutta koskeva määräys, joka edellyttää alueella olevan maaperän pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen tarkempaa selvittämistä ennen rakentamiseen ryhtymistä. Vaikka maaperän kunnostustarvetta riskinarvion mukaan ei olisi, alueella maa-aineksia rakentamisen vuoksi kaivettaessa tulee haitta-ainepitoinen maa-aines toimittaa luvanvaraiseen vastaanottoaikaan.

Merenpohjasedimenteissä on todettu ympäristöministeriön sedimenttien ruoppaus- ja läjitysohjeen kriteeritaset ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vesialueella tehtävien rakentamistöiden ja ruoppausten yhteydessä on varauduttava mereen läjityskelvottoman sedimentin käsittelyyn.

Kaavassa on haitta-ainepitoisten rakenteiden kunnostusta koskeva määräys, joka edellyttää kunnostamista siten, että haitta-aineista ei aiheudu terveydellistä tai turvallisuushaittaa rakennusten suunnitellulle käytölle. Lisäksi rakennus- ja purkutöiden yhteydessä tulee kiinnittää huomiota haitta-aineista johtuviin työturvallisuusvaatimuksiin sekä toimittaa syntyvä jäte asianmukaiseen vastaanottoaikaan.

## Laiturirakenteiden kunnostaminen

Kaavamuuotosalueen laiturirakenteista on laadittu vuonna 2011 kuntotutkimus, jonka perusteella laiturin betonisen etuseinän alla on syöpymiä ja teräsbetoniseinässä on havaittu vaurioita. Laiturirakenteen tulevaa teknistä käyttöikää ei voida määrittää tarkasti, mutta kuntotutkimuksessa esiin tulleiden vaurioiden perusteella sen voidaan olettaa olevan lyhyempi kuin alueelle suunniteltu täydennysrakentaminen edellyttäisi. Arvion mukaan laiturirakenteella on korjaustarve lähitulevaisuudessa.

Ramboll Oy:n 2011 laatimassa Laiturialueen ympäristö- ja geoteknisessä selvityksessä on esitetty laiturirakenteen korjaamiselle kaksi vaihtoehtoa. Ensimmäisessä, kevyemmässä vaihtoehdossa VE1 laiturimuurin eteen tehdään uusi ponttirakenne ja pontin eteen tukitäyttö louheesta. Ponttirakenne voidaan tarvittaessa myös ankkuroida kallioon. Toisessa vaihtoehdossa VE2 laiturimuurin maan puolelle rakennetaan uusi tukirakenne ja meren puolelle asennetaan paalut, joiden varaan rakenne



taan uusi kansirakenne. Nykyistä laituria puretaan tarvittavilta osin. Molemmat laiturirakenteen korjausvaihtoehdot edellyttävät sedimenttien ruoppaamista vesialueelta. Sedimentit ovat osin pilaantuneita, mikä lisää korjauksen kustannuksia.

### **Ympäristöhäiriöt**

Katuliikenteen aiheuttamaa melua on arvioitu melumallin avulla. Melulaskennan tulosten perusteella suunniteltu massoiteltu Telakkakadun varressa estää tehokkaasti katuliikennemelun leviämisen Hietalahdenlaiturin suuntaan. Rakennusten rannan puoleisilla alueilla alitetaan laajasti melutason ohjearvot ulkona. Kaavassa edellytetään, että kortteleiden 5130-5132 asukkaille on rakennettava yhteiskäyttöinen piha-alue kortteliin 5131. Rakennusten Telakkakadun puoleisille julkisivuille kohdistuu suurimmillaan noin 65...69 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Kaavassa on annettu määräys kadun puoleisesta julkisivuille kohdistuvasta päiväaikaisesta keskiäänitasosta, jonka mukaan voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle käyttötarkoituksen mukaan. Keskiäänitaso ei saa päivällä ylittää 35 dB asuin-, potilasta- ja majoitushuoneissa eikä opetus- ja kokoontumistiloissa. Liike- ja toimistohuoneissa sallittu ohjearvotaso on 45 dB. Parvekkeet on kaavassa edellytetty lasitettavan siten, että niillä saavutetaan melutason päiväohjearvot ulkona. Telakkakadun ja Hietalahdenrannan suuntaan avautuvat parvekkeet eivät ole sallittuja. Myöskään asuntoja, jotka avautuisivat vain Telakkakadun tai Hietalahdenrannan suuntaan, ei saa rakentaa.

Ilman epäpuhtauksien pitoisuuksia on arvioitu mm. käytettävissä olevien mittaustulosten sekä erillisten ilmanlaatuselvityksen avulla. Ilmatieteen laitoksen v. 2012 tekemän leviämismallinnuksen mukaan typpidioksidin raja-arvo ei ylitä Telakkakadun ympäristössä. Myös pienhiukkasten vuosikeskiarvopitoisuudet alittavat selvästi vuosiraja-arvon. Typpidioksidin vuorokausiohjearvo sen sijaan ylittyy yleisesti koko Helsingin keskustan alueella ja myös Telakkakadun ympäristössä. Mittaustulosten perusteella tiedetään, että laivaliikenteen ja Munkkisaaren lämpökeskuksen päästöt voivat ajoittain aiheuttaa niiden lähiympäristöön tavanomaista korkeampia rikkidioksidin ja hiukkaspitoisuuksia. Suunnittelualueelle kohdistuvien pitoisuuksien ei arvioida ylittävän ohje- tai raja-arvotasoa.

Ilman epäpuhtauksien huomioon ottamiseksi ja rakennusten sisäilman terveellisyyden varmistamiseksi kaavassa on määrätty, että asuinhuoneistoissa tulee olla suodatimilla varustettu keskitetty koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä, johon ilman sisäänotto tulee järjestää katutasolta mahdollisimman etäältä kadun päästölähteistä.

### **Tuulisuus**

Kaavamuutosalue sijaitsee meren välittömässä läheisyydessä. Telakkaranta sijoittuu kuitenkin siten, että sekä nykyinen että tuleva Jätkäsaaren ja Hernesaaren rakentava rakennuskanta suojaavat aluetta avomereltä puhaltavilta tuuilta.

Kaavamuutosalueen tuulisuuden vaikutuksien selvittämiseksi alueelta on laadittu lokakuussa 2013 tuulisuus-tarkastelu. Tarkastelu perustuu Jätkäsaaren ja Hernesaaren alueille tehtyihin tuulitunnelikoepohjaisiin tuulisuus-kartoituksiin.

Tuulisuustarkastelun tulosten perusteella tuulisuus ei aiheuta suunnittelualueella merkittäviä kaavoituksessa huomioon otettavia kysymyksiä. Suunnitellut rakennukset vähentävät tuulisuutta alueen pääväylällä Telakkakadulla. Laiturin puolella voi esiintyä kovia n. 13 m/s puuskatuulia muutaman kerran kesässä, joka on hyvä huomioida esim. laiturin puoleisissa katukahviloiden kalusteissa.

### **Merenpinnalta suojautuminen**

Helsingin maankäytön suunnittelussa korkealta merenpinnalta suojautuminen perustuu ohjeisiin Helsingin tulvastrategiassa ja Ympäristöoppaassa 52, Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueella rakentaessa. Tällä kaava-alueella em. mukainen ns. alin suositeltava rakentamiskorkeus tonttialueilla on 2,5 m (NN).

### **Pelastusturvallisuus**

Pelastusteiden ajoreitit ja likimääräiset nostopaikat on esitetty liitteenä olevassa viitteellisessä pelastustiesuunnitelmassa. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen tarkemmat järjestelyt. Pääasiassa nostopaikat sijoittuvat katualueelle. Kadulla sijaitsevien nostopaikkojen sijainnista tulee sopia Helsingin rakennusviraston kanssa. Telakkakadulla nostopaikkojen sijoituksessa tulee huomioida riittävä etäisyys raitiovaunujen ajolangoista ja niiden kannatuksista. Pihojen kansirakenteissa tulee huomioida pelastustoiminnan vaatimukset. Esitetyt pelastustiet ulottuvat myös Hietalahdenlaiturille. Julkisten ulkotilojen rakenteiden ja kalusteiden sekä ulos sijoitettavien tarjoilualueiden sijoituksessa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen vaatima vapaa tila.

### **Nimistö**

Alueen nimistö on käsitelty nimistötoimikunnassa. Alueen yleisnimenä on sovittu käytettävän nimeä Telakkaranta - Docksstranden. Alueen uudet kadut toimivat Punavuoresta johtavien katujen Punavuoren-, Merimiehen- ja Pursimiehenkadun jatkeina samannimisinä. Hietalahdenlaituri jatkuu myös samannimisenä alueella.

## 5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Historiallisen telakka-alueen rakentaminen muuttaa sata vuotta aidattuna ja ulkopuolisilta suljettuna olleen alueen osaksi kantakaupunkia. Rakennettua ympäristöä muutetaan purkamalla telakan toimintaan liittyneitä suojeluarvoltaan vähäisempiä rakennuksia. Arvokas rakennuskanta otetaan käyttöön ja se tulee osaksi julkista ympäristöä.

Telakkaranta täydentää Helsingin merellistä kantakaupunkia niin asuinalueena kuin vapaa-ajanviettopaikkana. Asemakaavan toteuttaminen tuo alueelle noin 400 uutta asukasta. Uudet asukkaat vahvistavat kantakaupunkia toiminnallisesti. Uudet kulttuuri-, liike- ja toimitilat lisäävät kantakaupungin elinvoimaisuutta.

Kaava mahdollistaa laajat tilat kulttuurille ja viihdetoiminnalle konepajan kortteliin 5133. Lisäksi kaava mahdollista runsaasti uutta liiketilaa, mistä on keskusta-alueella ollut pulaa. Telakkarannan lähialueella kaupan palveluja on suunniteltu myös rakentuville Hernesaaren ja Jätkäsaaren alueille. Tulevaisuudessa Hernesaaren liikenne kulkee lähes kokonaan Telakkakadun kautta ja Telakkarannan kaupallista suunnitelmaa on suunniteltu rinnakkain Hernesaaren palvelurakenteen kanssa. Hernesaaren tulevat asukkaat ovat mahdollisen lähiasioinnin kannalta tärkeitä Telakkarannalle. Etenkin Hernesaaren rakentamisen alkuvaiheessa Telakkarannan palvelut voivat olla Hernesaaren asukkaille tärkeitä, kun palveluiden volyyymi ei riitä vielä oman kaupallisen tarjonnan lisäämiseen. On kuitenkin tärkeää, että päivittäispalvelut löytyvät myös Hernesaaresta. Tästä syystä päivittäistavarakaupan tarjonta ei

saisi olla liian suurta Telakkarannassa, jotta lähipalveluille jäisi mahdollisuuksia myös Hernesaareen.

Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta sekä osin työpaikka-alueita. Keskustatoimintojen alue sallii myös mahdollisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen alueelle.

Alue kuuluu jalankulku- ja raitiovaunuvyöhykkeeseen, jossa matkat ovat tyypillisesti lyhyitä ja suuri osa matkoista tehdään kävellen ja joukkoliikenteellä.

Asemakaava-alueesta ja liittymisestä lähiympäristöön on laadittu pienoismalli mittakaavaan 1:1000. Lisäksi Hietalahden ympäristön suunnitelmista on laadittu korkea rakentamista tutkivaan selvitykseen liittyvä malli 1:1000. Pienoismallien avulla voidaan arvioida muodostuvaa kaupunkirakennetta ja sen suhdetta olemassa olevaan ympäristöön. Suunnitelmasta on lisäksi laadittu varjostuksen sekä auringon valon määrän tarkastelu, joilla on tutkittu rakentamisen varjostusvaikutusta lähiympäristöön. Tarkastelu on selostuksen liitteenä.

### Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Telakkarannan asemakaava-alue tuottaa liikennettä noin 1 000-1 600 ajoneuvoa vuorokaudessa riippuen kortteleihin 5132 ja 5133 sijoittuvasta toiminnasta. Liikenne johdetaan harkitusti kokoojakatujen kautta pääkatuverkkoon. Liikennemäärät lähialueilla kasvavat lisäksi mm. Jätkäsaaren ja Hernesaaren uuden maankäytön johdosta. Telakkakadun liikennemäärä Hernesaaren rakennuttua on noin 19 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenteen lisäys lähialueilla heikentää liikenteen sujuvuutta ruuhka-aikaan Telakkakadulla ja Hietalahdenrannassa. Liittymissä voitaneen joutua kieltämään vasemmalle kääntymisiä liikenteen sujuvuuden turvaamiseksi. Liikenteen sujuvuus



Hietalahdenlaituri 2011. Vladimir Pohtokari.

teen Telakkakadulla ja Hietalahdenrannassa vaikuttavat kuitenkin erityisesti Mechelininkadun eteläpäähän liikennejärjestelyt, joiden osalta selvitetään parhaillaan vaihtoehtoisia ratkaisuja.

Telakkaranta liitetään joukkoliikenteen verkostoon. Suunniteltavien raitioteiden ja pysäkkien myötä joukkoliikenneyhteydet paranevat lähialueella. Alueelle rakennettavat kevyen liikenteen uudet yhteydet parantavat koko lähialueen saavutettavuutta. Alue tulee laajentamaan seudullista rantareittiä.

Raitiotien ja uuden maankäytön johdosta katujen varsilta poistuu noin 70 pysäköintipaikkaa, jotka voidaan korvata pysäköintilaitoksen autopaikoilla.

### **Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon järjestämiseen ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan muutoksella on vaikutuksia yhdyskuntateknisen huollon järjestämiseen.

Muutos edellyttää yhdyskuntateknisen huollon verkostojen osittaista uudelleen suunnittelua ja siirtämistä.

Muutoksella on toiminnallisia vaikutuksia vesihuollon järjestämiseen; vesijohtoverkoston painetaso ei luultavasti täytä kortteliin 5130 suunnitellun 12-kerroksisen rakennusosan ylimmän kulutuspuolelta minimipainetasovaatimuksia. Rakennukselle on siten järjestettävä kiinteistökohtainen paineenkorotus.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa katujen ja yleisten alueiden rakentamisesta 3,3 Me, laitureiden kunnostamisesta sen laajuudesta ja kunnostustavasta riippuen 1,5 Me-11,7 Me. Vesihuoltoverkoston uudisrakentamista aiheutuu kustannuksia arviolta 75 000 euroa ja vesihuollon johtosiirtojen kustannusarvio on 500 000 euroa. Kaukolämpöverkoston laajentamisen kustannusarvio on noin 40 000 euroa. Telakkarannan vanhojen nostureiden kunnostus maamerkit on arvioitu kustantavan noin 50 000 euroa.

Kustannusarvio ei sisällä Telakkakadun rakentamisen kustannuksia (ml. raitiotien rakentamiskustannukset). Pysäköintilaitos on yksityisen toteuttajan hanke.

### **Vaikutukset luontoon, maisemaan ja kaupunkikuvaan**

Hietalahden altaan maisemassa rakentamisen aiheuttama muutos on merkittävä: telakan teollinen ilme muuttuu ja täydentyy kantakaupunkimaiseksi julkisivuksi. Muistumina vanhasta jäävät suojeltavat rakennukset, alueen tärkeät maamerkit nosturit sekä rantalaituri. Suunniteltu kaupunkirakenne avaa uusia näkymiä kantakaupungista merelle.

Telakkakadulla sijaitsevat kaupunkikuvallisesti komeat ja merkittävät Merikorttelin ja Mestaritalon kiinteistöt, Punavuoren ja sataman korttelirakenne sekä tunnelma ovat tekijöitä, jotka ovat toimineet suunnittelun lähtökohtina. Uudet rakennukset tulkitsevat muotokieleltään ja julkisivumateriaaleiltaan lähiympäristön rakennusperinnettä tämän päivän arkkitehtuurin kielellä ja vahvista-

vat alueen omaa identiteettiä.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on laadittu selvitys korkean rakentamisen vaikutuksista Helsingin kaupunkikuvaan (kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2011). Asemakaava-alueen rakentamista on tutkittu osana selvitystä. Selvityksen perusteella Telakkarannan uudet rakennukset sijoittuvat vaiheistumisvyöhykkeelle, jossa ympäristöään korkeampi rakentaminen (max noin. 16 krs) on mahdollista tapauskohtaisen edellytysten ja vaikutusten arvioinnin jälkeen, mikäli rakennus on perusteltu osa korttelirakennetta tai aluetta.

### **Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin**

Kaava luo edellytykset ohje- ja suositusarvojen ja määräysten saavuttamiselle jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa seuraavien asioiden osalta: melu, ilmanlaatu, pelastusturvallisuus, merenpinnan korkeudelta suojautuminen, pilaantuneen maaperän ja rakennusten rakenteiden kunnostaminen.

Kaupunkirakenteen eheytyminen, palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien lisääntyminen parantaa asukkaiden toimintamahdollisuuksia. Muusta kaupunkirakenteesta irrallaan olevan alueen liittäminen osaksi kaikille avointa kantakaupunkia lisää myös turvallisuuden tunnetta. Alueelle suunnitellaan eri väestöryhmien liikkumiseen soveltuvat esteettömät reitit. Rannan avaaminen lisää Helsingin merellisyyteen liittyviä toiminta- ja virkistysmahdollisuuksia.

Kaupunkimaiseen rakenteeseen kuuluu asumisen, työn, vapaa-ajan ja palveluiden sekoittuminen sekä liikennevälineiden vaihtoehtoiset valintamahdollisuudet. Asemakaavan muutoksen toteutuminen avaa kantakaupunkiin uuden urbaanin alueen, jossa toimintamahdollisuudet liittyen erityisesti kulttuuriin, vapaa-ajanviettoon, kaupungin merellisen historian esille tuomiseen ja luovien alojen yrittämiseen paranevat.

## 6 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

### Rakentamisaikataulu

Rakentamisen aloittamisen on arvioitu olevan mahdollista vuonna 2016. Kaava-alueen toteuttaminen kestää arviolta 3-5 vuotta.

### Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueelle on laadittu tonttien ja yleisten alueiden yhteinen ulkotilojen yleissuunnitelma yhteistyössä Helsingin kaupungin rakennusviraston sekä Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa (Lundgaard&Tranberg Arkitekter A/S; 2012). Alueen valaistuksesta tulee laatia erikseen hyväksyttävä valaistussuunnitelma.

### Toteutuksen seuranta

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämistoimistossa on toteutusta varten Länsisatama-projekti. Myös kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston Länsisatama-projekti osallistuu aktiivisesti toteutuksen koordinointiin.

## 7 SUUNNITTELUN VAIHEET

### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 29.12.2009).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 19.1.2010.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 10.6.2010 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty 7.9.2011).

Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalolla, näyttely- ja infokeskus Laiturissa 19.9.–7.10.2011 ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 21.9.2011. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosluonnoksen 29.11.2011.

Asemakaavan vähentyneen rakennusoikeuden, korttelirakenteessa tapahtuneiden muutosten sekä KTYA/s korttelin toimintoihin liittyvien muutosten takia valmisteilla oleva asemakaava asetettiin uudelleen nähtäville 16.4.–4.5.2012. Luonnosta koskeva toinen yleisötilaisuus pidettiin 18.4.2012.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston, tilakeskuksen, talous- ja suunnittelukeskuksen, kaupunginmuseon, pelastuslaitoksen, liikuntaviraston, rakennusviraston ja rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Kaavaluonnoksesta jätettiin yhteensä 12 viranomaiskannanottoa. Kannanotot liittyvät rakennettavan rannan kustannusvaikutuksiin, Sataman hinaajien toiminnan jatkumiseen, Telakkakadun liikenteen ilmanlaatu- ja meluhaittojen, maaperän pilaantuneisuuden ja konepajan rakenteiden pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen selvittämiseen, suojelun toteutumiseen puutyöverstaan ja messinkivalimon osalta sekä korttelin asuinrakennusten ja liikerakennuksen ympäristöstään poikkeaviin mittasuhteisiin. Konepajan suojelumääräyksistä ja hankesuunnittelun toteutettavuudesta esitettiin myös kannanottoja.

### Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Alueen suunnittelu on aloitettu kansainvälisellä arkkiteh-

tuurikutsukilpailulla, johon kutsuttiin neljä arkkitehtitoimistoa. Kilpailun voittanut ehdotus on ollut lähtökohtana alueen jatkosuunnittelulle.

### **Esitetyt mielipiteet**

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 13 mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat alueen liikenteeseen, rakentamisen määrään, viher- ja ranta-alueisiin sekä toimintoihin.

Ensimmäisestä kaavaluonnoksesta jätettiin 11 mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse. Mielipiteissään asukkaat ilmaisivat pitävänsä hyvänä asiana alueen avaamista ja suunnittelemista toiminnoiltaan monipuoliseksi osaksi kaupunkia, mutta olivat huolissaan lisääntyvästä liikenteen määrästä, Telakanpuistikon varjostumisesta sekä julkisen ulkotilan riittävydestä lähialueella ja vastustivat rakentamisen määrää ja korkeutta. Asukkaat toivovat Telakanpuistikon jatkamista rantaan asti ja liikenteen ohjauksista tunneliin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että suunnitelman korttelirakenne korostaa alueen kytkymistä osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Punavuoresta rantaan asti jatkuvat kadut avaavat näkymiä ja pääsyn laiturille. Hietalahdenlaiturista suunnitellaan merkittävä uusi julkinen ulkotila, joka laajentaa seudullista rantareittiä. Alueelle suunnitellaan myös vesibussiyhteys. Tunneliratkaisu on todettu kaupunkikuvallisesti sekä teknisesti ongelmalliseksi. Kaava mahdollistaa monipuoliset toiminnot kulttuuritiloista ravintola-, näyttely-, liike- tai studiotyyppeihin pientoimistotiloihin. Elävän musiikin yhdistyksen toiminta alueella on suunniteltu jatkuvan.

Rakentamisen määrää on ennen toista luonnoksen nähtävilläoloa vähennetty madaltamalla korkeimpia rakennuksia yhdellä tai kahdella kerroksella sekä keventämällä korttelirakennetta.

Toisesta kaavaluonnoksesta jätettiin 13 mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Toisessa luonnoksessa kaavan sallima monipuolisempi käyttömahdollisuus hotellirakennukselle (KTYA/s kortteli) oli asukkaiden mielestä parannus edellisestä luonnoksesta, mutta asukkaat olivat edelleenkin huolestuneita lisääntyvästä liikenteen määrästä ja vastustivat rakentamisen korkeutta ja sen aiheuttamaa varjostamista. Mielipiteet kohdistuivat myös konepajan suojelumääräyksiin sekä viheralueitten ja lasten leikkipuistojen vähyyteen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon laatimalla uusi tarkempi varjostusanalyysi. Konepajan suojelumääräyksiä on muokattu niin, että ne paremmin mahdollistavat uuden suunnitellun toiminnan. Tarkennukset määräyksiin tehdään kaavoitusprosessin lausuntovai-

heessa, kun Elmun hankesuunnitelman suunnitteluratkaisut ja niiden kustannusvaikutukset on selvitetty.

### **Muistutukset, kirjeet ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset**

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.9.-22.10.2012.

Ehdotuksesta on jätetty 7 muistutusta ja nähtävilläolijan ulkopuolella on saapunut 3 kirjettä. Muistutuksissa ja kirjeissä esitetyt asiat ovat pääosin samoja kuin aiemmin mielipidekirjeissä esitetyt: rakentamisen liiallinen määrä ja erityisesti pohjoisimman asuinkorttelin korkeus, suunnitelman aiheuttama varjostus etenkin Telakanpuistikkoon nähden, riittämättömät asuinkortteleiden leikki- ja oleskelutilat, liikenne, ympäristöhaitat sekä tuuliselvityksen puuttuminen ja riittämätön varjotarkastelu. Lisäksi muistutettiin maankäytön sopimukseen, kaava-alueen rajaukseen, Elävän musiikin yhdistyksen toimintaan sekä viheralueisiin liittyen.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, kaupunginmuseon johtokunta, rakennusvalvontavirasto, kaupunkikuvaneuvottelukunta, ympäristölautakunta, kulttuurikeskus, HSY-kuntayhtymä, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin Satama sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Pelastuslautakunta ja Helsingin Energia ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Lausunnoissa katsottiin kaavaratkaisun liittyvän luontevasti Punavuoren korttelirakenteeseen ja katulinjoihin sekä luovan edellytykset korkeatasoisen ja viihtyisän sekä toiminnoiltaan monipuolisen asuin-, toimitila- ja kulttuurialueen rakentamiselle. Kantakaupungin vakiintuneesta kerrosluvusta poikkeavaa 12-kerroksista rakennusta pidettiin kuitenkin liian korkeana. Telakanpuistikon riittävästä auringonvalon saannista olisi varmistuttava. Lausunnoissa käsiteltiin ympäristökuormitusta erityisesti ilmanlaadun osalta.

ELY-keskus toteaa, että suojelutavoitteet on huomioitu vanhaa puusepänverstaasta lukuun ottamatta hyvin. ELY-keskus pitää korkean ja suurikokoisen rakennusmassan sijoittamista entisen puutyöpajan päälle voimakkaasti telakan ympäristöä muuttavana toimenpiteenä ja esittää, että suunnittelussa tulisi etsiä vanhan telakan ominaispiirteitä ja rakennuksia paremmin huomioivia ratkaisuja.

ELY-keskus toteaa, että meluntorjunta on saatu ratkaistua tyydyttävästi. Ilmanlaadun osalta tilanne on hankalampi, koska vaikka tyyppidioksi-dipitoisuuden vuoden raja- ja ohjearvot alittuvat, vuosiohjarvo ylittyy. Mainitun ympäristökuormituksen takia alue ei sovellu parhaalla mahdollisella tavalla asumiseen.

Lisäksi lausunnoissa käsiteltiin julkista ja yksityistä ulkotilaa sekä niiden rajapintoja, ELMU ry:n tilajärjestelyjä, nostureiden suojelua, laiturialueen toimivuutta satamatoimintojen, yleisen jalankulun ja pelastustoimen kannalta sekä teknisen huollon vaatimia järjestelyjä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2013, että asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan seuraavasti:

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset:  
- Korttelialueen rajoja kortteleissa 5130 ja 5131 on muutettu rakennusviraston edustajien sekä tontinvaraajan kanssa sovituksi siten, että Hietalahdenlaiturin puolella portaat ja luiskat ovat pääasiassa katualueella. Korttelissa 5133 korttelialueen rajaa on muutettu siten, että porrasyhteys Munkkisaaarenkadulle on siirretty katualueelle. Lisäksi korttelin 5130 rajaa Hietalahdenrannan suuntaan on tarkistettu.

- Hietalahdenlaiturille on lisätty merkintä yhteiskäyttölaiturista, jonka sijainti on ohjeellinen.

- Nostureiden sijainnit on merkitty ohjeellisena.-

- Korttelin 5133 pp/h alueelle on lisätty 6 metriä leveät johtokujat.

- Asumisen ilmanlaatua koskien kaavaan on lisätty määräykset: "Telakkakadun ja Hietalahdenrannan suuntaan avautuvia parvekkeita ei sallita, erkkerityyppiset ulokkeet sallitaan", " Yksinomaan Telakkakadun tai Hietalahdenrannan suuntaan avautuvia asuntoja ei sallita", "Asuinhuoneistoissa tulee olla suodattimilla varustettu keskitetty koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä, johon ilman sisäänotto tulee järjestää kattotasolta mahdollisimman etäältä kadun päästölähteistä". Lisäksi parvekkeita koskevaa määräystä on täydennetty lauseella: "Parvekkeet tulee lasittaa siten, että niillä saavutetaan melutason päiväohjearvot ulkona."

- Kaavaan on lisätty määräys: "Kaava-alueelle on rakennettava kiinteistöihin sijoitettavat Helen Sähköverkon mukaiset muuntamotilat."

- Kaavaselostuksen kohta 5 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttamisen vaikutukset -osiota on täydennetty.

Muut muutokset:

- Korttelin 5133 (konepaja) käyttötarkoitus "Teollisuus-historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas julkisten rakennusten korttelialue" (Y/s) on muutettu käyttötarkoitukseksi "Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kulttuuri- ja viihderakennusten korttelialue (PYV/s). Rakennuksissa saa olla kulttuuri- ja viihdetoimintaa sekä näitä palvelevaa ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa"

- Kerrosalojen tarkistusten johdosta korttelin 5130 rakennusoikeutta on vähennetty 400 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa 5132 messinkivalimon (rak.11) kerrosalamerkintä on muutettu siten, että se osoittaa sekä rakennuksen nykyisen kerrosalan, että kerrosalan, mikäli rakennuksen välipohjat puretaan. Korttelissa 5133 konepajaan liittyvä 1-kerroksinen rakennusosa Pursimiehenkadulla on poistettu ja vähennetty kerrosalasta (370 k-m<sup>2</sup>). Kaavan uusi kokonaiskerrosala on 44 970 k-m<sup>2</sup>, josta maan alle on osoitettu 1500 k-m<sup>2</sup>.

- Kortteleissa 5130, 5131 ja 5132 liiketiloille vähintään osoitettavia kerrosaloja on vähennetty (50-200 k-m<sup>2</sup>).

- Korttelin 5133 muuttuneesta käyttötarkoituksesta johtuen tonttien autopaikkamääräystä on muutettu siten, että pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 350 ap (ennen 310 ap).

- Kortteleissa 5130-5132 vesikaton ylin korkeusasema-merkintä on poistettu.

- Kaavakarttaan on lisätty yhteiskäyttöpihan osoittava kaavamerkintä (yah).

- Merkintä koskien tukimuuria Telakkakadulla on poistettu. Määräykseen on lisätty "Telakkakadulla olevaa vanhaa satamaratakuilun muuria tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää yleisten ulkotilojen rakenteissa."

- Konepajan suojelumääräyksistä on poistettu yksityiskohtia, jotka sisältyvät muihin suojelumääräyksiin. Lisäksi konserttisalin hankesuunnitelmaan liittyviä määräyksiä on poistettu. Muutokset on tehty seuraavasti:

Määräys ennen: "Teollisuushallin avoin hallimainen tilamuoto tulee kokonaisuudessaan säilyttää rakennuksen länsipäädystä länsipäädyn ikkunat mukaan lukien. Sivulaivojen tilamuoto tulee pääosin säilyttää ja niiden tulee palvella pääosin yleisötiloina. Itäpäädyn ikkunoita ei saa peittää rakentein sisältäpäin."

Määräys nyt: "Teollisuushallin avoin hallimainen tilamuoto sivulaivoineen tulee pääosin säilyttää. "

Määräys ennen: "Kantava betonirunko tulee korjattaessa toteuttaa alkuperäismuodon mukaisena. Uudet betoni-rakenteet voidaan kuitenkin tehdä nykyään käytössä olevilla materiaaleilla ja työmenetelmillä. Rakennuksen teollisuusarkeologian kannalta olennainen teollisuuslaitteisto kuten siltanosturit säilytetään. Muita säilytettäviä yksityiskohtia, joita saadaan vain pakottavista syistä purkaa ovat eteläsvun pääporras, tasolla +5,7 pohjoisen sivulaivan 1960-luvulla rakennettujen toimistotilojen keskilaivan puoleinen seinä, tasolla +8,9 eteläisen sivulaivan paneloitu ja lasitettu työkoppi sekä tasolla +13,8 eteläisen sivulaivan alkuperäinen puuporras."

Määräys nyt: " Rakennuksen teollisuusarkeologian kannalta olennainen teollisuuslaitteisto kuten siltanosturit ja muut keskeiset rakenteet säilytetään"

Lisäksi on poistettu määräys "Rakennuksen länsi- ja itäpäädyn tulee säilyttää alkuperäisinä mukaan luetuna päädyn ulko-ovi. Rakennuksen länsipäättyyn saa kuitenkin lisätä toiminnan edellyttämiä aukkoja."

- Kaavaan on lisätty pelastusreitit koskeva määräys: Korttelissa 5131 asuntojen varatiejärjestelyt tulee järjestää siten, että korttelin sisäpihalle ei sijoiteta pelastustietä tai nostopaikkaa."

- Katualueelle sijoitettavia portaita ja luiskia koskien on lisätty määräys "Hietalahdenlaiturin ja kansitason välinen korkeusero tulee toteuttaa portain, esteettömin luiskin, terassein ja rakenteeseen upotetuin penkkiosin siten, että ne muodostavat yhtenäisen ympäristörakenteen." Samalla määräys on poistettu tontteja koskevasta julmerkinnästä.

- Määräystä "Tontteja ei saa aidata" on täydennetty lauseella "lukuun ottamatta korttelin 5131 sisäpihaa Hietalahdenlaiturin puolella".

- Kaavaselostukseen on lisätty otsikot Laiturirakenteiden kunnostaminen, Tuulisuus, Merenpinnalta suojautuminen, Pelastusturvallisuus ja Esteettömyys"

-Kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty ote 2. vaihemaa-kuntakaavasta, havainnekuva tonttien ja jul-

kisten ulkotilojen yleissuunnitelmasta sekä kuvaliite suojelukohteista.

- Kaavaselostuksen liite "Varjotarkastelu" on korvattu uudella tarkennetulla selvityksellä
- Kaavaselostukseen on lisätty luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista
- Kaavaselostusta on tarkistettu ja täydennetty vastaamaan tehtyjä muutoksia ja aluetta koskevia päätöksiä.

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

## 8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14.8.2012. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian pöydälle ja päätti 28.8.2012 puoltaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

### Käsittely

#### Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Jatkosuunnittelun edetessä pyritään edelleen huomioimaan tarve Elävän musiikin yhdistys ELMU:n tilalle kaava-alueelta tai sen ulkopuolelta. Asiaan tavoitellaan ratkaisua ennen kaavaprosessin päättymistä. Kannattajat: Silvia Modig

Vastaehdotus hyväksyttiin yksimielisesti ilman äänestystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 14.8.2012 päivätyin ja 10.12.2013 muutetun 5. kaupunginosan (Punavuori) vesialuetta koskevan asemakaavaehdotuksen ja 5. kaupunginosan (Punavuori) katu- ja vesialuetta ja kaupunginosan rajaa, 6. kaupunginosan (Eira) katualuetta ja kaupunginosan rajaa sekä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tonttia 17 ja osaa tontista 20 sekä katuja vesialuetta (muodostuvat uudet korttelit 5130, 5131, 5132 ja 5133) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselistuksesta. Lisäksi lautakunnan kokouksessa hyväksyttiin seuraavat muutokset:

Korttelin 5133 (konepaja) käyttötarkoitus ”PK/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas palvelu-, liike- ja toimitila rakennusten korttelialue” muutetaan käyttötarkoitukseksi ”PYV/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kulttuuri- ja viihderakennusten korttelialue.”

Kyseistä korttelialuetta koskeva määräys muutetaan muotoon: ”Rakennuksissa saa olla kulttuuri- ja viihdetoimintaa sekä näitä palvelevaa ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa.”

Muuttuneen käyttötarkoituksen vuoksi autopaikkoja koskeva määräys muutetaan muotoon:

”Tonttien autopaikkamääräykset:

Yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 350 autopaikkaa, joista eri toiminnoille on osoitettava paikat seuraavasti:

Asuinkerrostalot, vähintään suurempi luvuista 1 ap / 135 k-m2 tai 0,5 ap / asunto

Toimistot/hotellit, enintään 1 ap / 350 k-m2

Myyvälät, enintään 1 ap / 150 k-m2

Muut tilat, enintään 1 ap / 250 k-m2

Korttelille 5133 on osoitettava enintään 10 paikkaa. Vähintään 90 autopaikkaa on osoitettava yleiseen käyttöön.”

Muutoksia vastaavat tarkistukset tehdään myös selostukseen.

Lautakunta päätti todeta, että konepajan kaavamerkinän tarkoituksena on mahdollistaa Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n toiminnan jatkuminen alueella.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, etteivät tehdyt muistutukset, saapuneet kirjeet ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin ja ettei asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtävälle.

### Käsittely

#### Vastaehdotus: Henrik Jaakkola:

Päätösehdotus, lisäys: Konepajan kaavamerkinän tarkoituksena on mahdollistaa Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n jatkuminen alueella.

Kannattajat: Elina Moisio

#### Vastaehdotus: Elina Moisio:

Korttelin 5133 (konepaja) käyttötarkoitus ”PK/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas palvelu-, liike- ja toimitila rakennusten korttelialue” muutetaan käyttötarkoitukseksi ”PYV/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kulttuuri- ja viihderakennusten korttelialue.” Kyseistä korttelialuetta koskeva määräys muutetaan muotoon: ”Rakennuksissa saa olla kulttuuri- ja viihdetoimintaa sekä näitä palvelevaa ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa.” Muuttuneen käyttötarkoituksen vuoksi autopaikkoja koskeva määräys muutetaan muotoon: ”Tonttien autopaikkamääräykset: Yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 350 autopaikkaa, joista eri toiminnoille on osoitettava paikat seuraavasti:

Asuinkerrostalot, vähintään suurempi luvuista 1 ap / 135 k-m2 tai 0,5 ap / asunto

Toimistot/hotellit, enintään 1 ap / 350 k-m2

Myyvälät, enintään 1 ap / 150 k-m2

Muut tilat, enintään 1 ap / 250 k-m2

Korttelille 5133 on osoitettava enintään 10 paikkaa. Vähintään 90 autopaikkaa on osoitettava yleiseen käyttöön.”

Kannattajat: Osmo Soininvaara

1 äänestys

#### JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Korttelin 5133 (konepaja) käyttötarkoitus ”PK/s, Teollisuus-historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas palvelu-, liike- ja toimitila rakennusten korttelialue” muutetaan käyttötarkoitukseksi ”PYV/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kulttuuri-



ja viiherakennusten korttelialue.” Kyseistä korttelialuetta koskeva määräys muutetaan muotoon: ”Rakennuksissa saa olla kulttuuri- ja viihdetoimintaa sekä näitä palvelua ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa.” Muutuneen käyttötarkoituksen vuoksi autopaikkoja koskeva määräys muutetaan muotoon: ”Tonttien autopaikkamääräykset: Yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 350 autopaikkaa, joista eri toiminnoille on osoitettava paikat seuraavasti:

Asuinkerrostalot, vähintään suurempi luvuista 1 ap / 135 k-m<sup>2</sup> tai 0,5

ap / asunto

Toimistot/hotellit, enintään 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup>

Myymälät, enintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>

Muut tilat, enintään 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup>

Korttelille 5133 on osoitettava enintään 10 paikkaa.

Vähintään 90 autopaikkaa on osoitettava yleiseen käyttöön.” samalla lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, ettei asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville. Muutoksia vastaavat tarkistukset tehdään myös selostukseen.

Jaa-äännet: 4: Michael Berner, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava

Ei-äännet: 5: Henrik Jaakkola, Jape Lovén, Elina Moisio, Osmo Soinin-vaara, Heta Välimäki

Suoritettuna äänestyksessä jäsen Moisio vastaehdotus voitti äänin

5-4.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Päätösehdotus, lisäys: Konepajan kaavamerkinnän tarkoituksena on mahdollistaa Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n toiminnan jatkuminen alueella.

EI-ehdotus: Esityksen mukaan

Jaa-äännet: 6: Michael Berner, Henrik Jaakkola, Elina Moisio, Matti Niiranen, Tom Packalén, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 3: Jape Lovén, Risto Rautava, Heta Välimäki

Suoritettuna äänestyksessä jäsen Jaakkolan vastaehdotus voitti äänin

6-3.

Helsingissä 10.12.2013

Olavi Veltheim



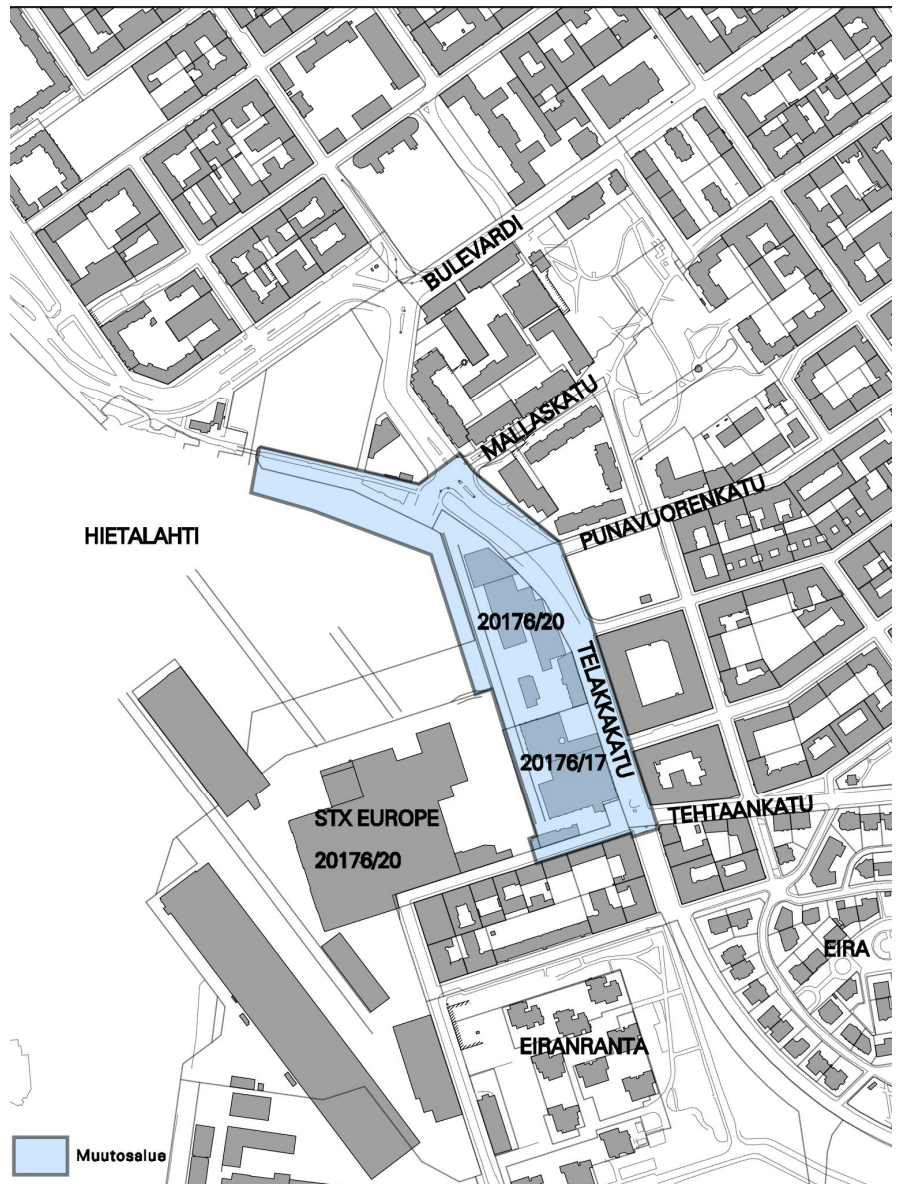
# TELAKKARANTA (MUNKKISAARI/LÄNSISATAMA) ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Suunnittelualueena on Länsisataman kaupunginosassa Hietalahden rannalla sijaitseva Telakkarannan alue (tontit 20176/17 ja Telakkakadun varrelle sijoittuva osa tontista 20176/20). Alue rajautuu Hietalahden altaaseen ja Mallaskadun pohjoislinjaan, Telakkakadun itäreunaan ja Munkkisaarencadun eteläreunaan. Lännessä alue rajautuu Hietalahden vesialueeseen ja STX Europe telakkaan.

## Nykytilanne

Telakkarannan alueen rakennukset ovat vuosilta 1899–1983. Alueella sijaitsevat rakennukset ovat olleet telakan käytössä ja niissä on sijainnut mm. konepaja, työverstaita, varastotiloja, henkilökunnan puku- ja pesutiloja, toimistoja sekä telakkaa palvelevat aluemuuntajat. Nykyisin telakka ei enää tarvitse rakennuksia muuntajaa lukuun ottamatta. Telakkakatu 8:ssa ovat nykyiset Helsingin elävän musiikin yhdistyksen (ELMU) tilat.





## Mitä alueelle suunnitellaan

Alueen vanhojen rakennusten tulevaa käyttöä suunnitellaan pääasiassa kulttuuri-, liike- ja toimistotiloiksi. Lisäksi alueelle suunnitellaan uutta asunto-, liike- ja toimitilarakentamista. Telakkaranta tullaan Hietalahden laiturin kautta liittämään osaksi julkista kanta-kaupungin rantoja kiertävää ulkoilureittiä. Museolaivojen sijoittumista alueelle tutkitaan. Telakkakatu tullaan suunnittelemaan paremmin korttelirakennetta tukevaksi. Pysäköinti sijoitetaan kannen alle.

## Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Aluetta kehitetään yhteistyössä alueen muiden maanomistajien ja -haltijoiden kanssa.

## Maanomistus

Tontti 20176/17 on yksityisessä omistuksessa. Tontin 20176/20 omistaa Helsingin kaupunki ja siihen kohdistuu maanvuokraoikeus.

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1982 alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Tontin 17 rakennusoikeus on 25 000 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualue käsittää myös osan tontista 20, joka on nykyisen toimivan telakan tontti. Tontilla on rakennusoikeutta 140 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa vanhoja arvorakennuksia ei ole suojeltu.

Yleiskaava 2002:ssa alue on teollisuus- ja satamakäyttöön varattua työpaikka-aluetta. Lisäksi korttelissa on lisämerkintä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävästä alueesta.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Arvokkaimmat rakennukset on luetteloitu suojeltaviksi kaupunginmuseon teettämässä selvityksessä (Helsingin kantakaupungin teollisuusympäristöt, kaupunginmuseo, 1995).

## Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Hietalahden telakan vanha konepajahalli ympäristöineen, käyttömahdollisuuksien selvitys, Arkkitehtitoimisto Helander, Leiviskä, 5.4.2002
- Hankeselvitys merimuseon sijoittamisesta Helsingin Hietalahteen, Engel rakennuttamispalvelut Oy, 4.9.2002.

Jätkäsaaren ja Hernesaaren osayleiskaavoituksen yhteydessä on tehty aluetta koskevia ympäristöteknisiä selvityksiä.

## Maankäyttösopimus

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

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelija arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia rakennuksien kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin, liikenteeseen, kaupunkikuvaan sekä asuinolosuhteisiin yhdessä muiden viraston asiantuntijoiden kanssa (rakennussuojelu, liikennesuunnittelu ja teknistaloudellinen suunnittelu). Vaikutukset kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin arvioidaan yhdessä kaupunginmuseon kanssa.





## **Kaavan valmisteluun osallistuminen**

### *Aloitusvaihe*

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 29.1.2010.

Keskustelutilaisuus on ti 19.1. klo 18–20 kaupunkisuunnitteluviraston infopiste Laiturilla, Narinkka 2. Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 11.1.–29.1.:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

### *Valmisteluvaihe*

Asemakaavatyön pohjaksi alueen suunnittelusta järjestetään arkkitehtuurikilpailu keväällä 2010. Kilpailu järjestetään kutsukilpailuna yhteistyössä alueen maanomistajien ja muiden kehittäjien kanssa. Osalliset voivat antaa palautetta kilpailutöistä näyttelytila Laiturilla järjestettävässä näyttelyssä sekä Internetin kautta.

Asemakaavaluonnos laaditaan keväällä 2011. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

### *Ehdotusvaihe*

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2011.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viran-

omaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä vuonna 2011.

## **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset.
- Eteläiset kaupunginosat ry, Punavuori-seura, Pro Eira ry, Munkkisaari-Hernesaari-seura
- Elävän musiikin yhdistys ELMU ry
- Viaporin telakka ry
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tonttiosasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, ympäristökeskus, kulttuuriasiainkeskus
- muut asiantuntijaviranomaiset: Museovirasto.

## **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Kamppi - Eira -lehdessä
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa Nähtävänä nyt)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.





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

Talous- ja suunnittelukeskus:  
projektinjohtaja Timo Laitinen  
puhelin 310 36114  
sähköposti [timo.laitinen\(a\)hel.fi](mailto:timo.laitinen(a)hel.fi)

## **Mielipiteet**

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo  
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki  
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi 310 37378  
tai sähköposti [kaupunkisuunnittelu\(a\)hel.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi)

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

## **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Kirsi Rantama  
puhelin 310 37207  
sähköposti [kirsi.rantama\(a\)hel.fi](mailto:kirsi.rantama(a)hel.fi)

arkkitehti Riitta Salastie  
(rakennussuojeluasiat)  
puhelin 310 37218  
sähköposti [riitta.salastie\(a\)hel.fi](mailto:riitta.salastie(a)hel.fi)

Liikennesuunnittelu:  
diplomi-insinööri Kaisa Lahti  
puhelin 310 37135  
sähköposti [kaisa.lahti\(a\)hel.fi](mailto:kaisa.lahti(a)hel.fi)

Teknicaloudellinen suunnittelu:  
insinööri Kati Immonen  
puhelin 310 37254  
sähköposti [kati.immonen\(a\)hel.fi](mailto:kati.immonen(a)hel.fi)

Osallistuminen:  
vuorovaikutussuunn. Juha-Pekka Turunen  
puhelin 310 37403  
sähköposti [juha-pekka.turunen\(a\)hel.fi](mailto:juha-pekka.turunen(a)hel.fi)



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	13.12.2013
Kaavan nimi	Telakkaranta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	28.08.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.12.2009
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112100
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,4006	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,3795
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,7000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,0211

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,4006</b>	<b>100,0</b>	<b>44970</b>	<b>1,02</b>	<b>0,2706</b>	<b>38970</b>
A yhteensä	0,5780	13,1	19250	3,33	0,5780	19250
P yhteensä	0,3751	8,5	7430	1,98	0,3751	7430
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4976	11,3	18290	3,68	0,4976	18290
T yhteensä					-2,0926	-6000
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,3593	53,6			0,5330	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5906	13,4			0,3795	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,7000</b>	<b>38,6</b>	<b>1500</b>	<b>1,7000</b>	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>5</b>	<b>9600</b>	<b>5</b>	<b>9600</b>

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,4006</b>	<b>100,0</b>	<b>44970</b>	<b>1,02</b>	<b>0,2706</b>	<b>38970</b>
<b>A yhteensä</b>	0,5780	13,1	19250	3,33	0,5780	19250
AK	0,5780	100,0	19250	3,33	0,5780	19250
<b>P yhteensä</b>	0,3751	8,5	7430	1,98	0,3751	7430
PVY/s	0,3751	100,0	7430	1,98	0,3751	7430
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,4976	11,3	18290	3,68	0,4976	18290
KTYA/s	0,4976	100,0	18290	3,68	0,4976	18290
<b>T yhteensä</b>					-2,0926	-6000
T					-2,0926	-6000
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	2,3593	53,6			0,5330	
Kadut	2,3593	100,0			0,5330	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	0,5906	13,4			0,3795	
W	0,5906	100,0			0,3795	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,7000</b>	<b>38,6</b>	<b>1500</b>	<b>1,7000</b>	
map	1,7000	100,0	1500	1,7000	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>5</b>	<b>9600</b>	<b>5</b>	<b>9600</b>
Asemakaava	5	9600	5	9600



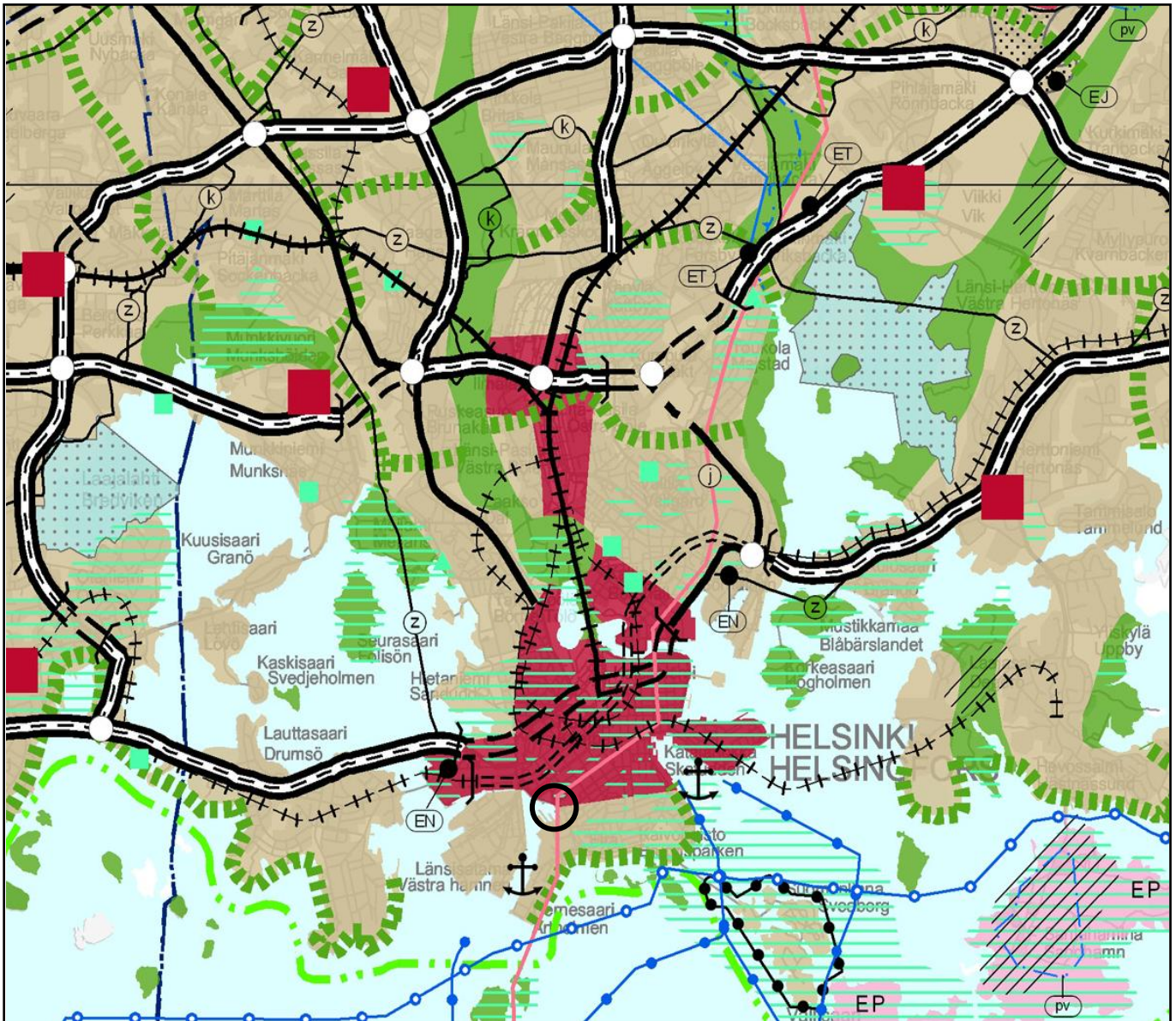
## ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12100 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti







**MERKINNÄT**

Taajamatoimintojen alue

Keskustatoimintojen alue

Virkistysalue

Viheryhteystarve

Luonnonsuojelualue

EP Puolustusvoimien alue

Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue

Yhdyskuntateknisen huollon alue

Moottoriväylä

Valtatie/Kantatie

Eritasoliittymä

Päärata

Yhdysrata



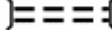
Satama



Laivaväylä



Veneväylä



Liikennetunneli



Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen



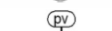
400 kV voimalinja



Raakavesitunneli



Jätevesitunneli



Pohjavesialue



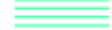
Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue



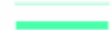
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde



Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänнос



UNESCO:n maailmanperintökohde



Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus



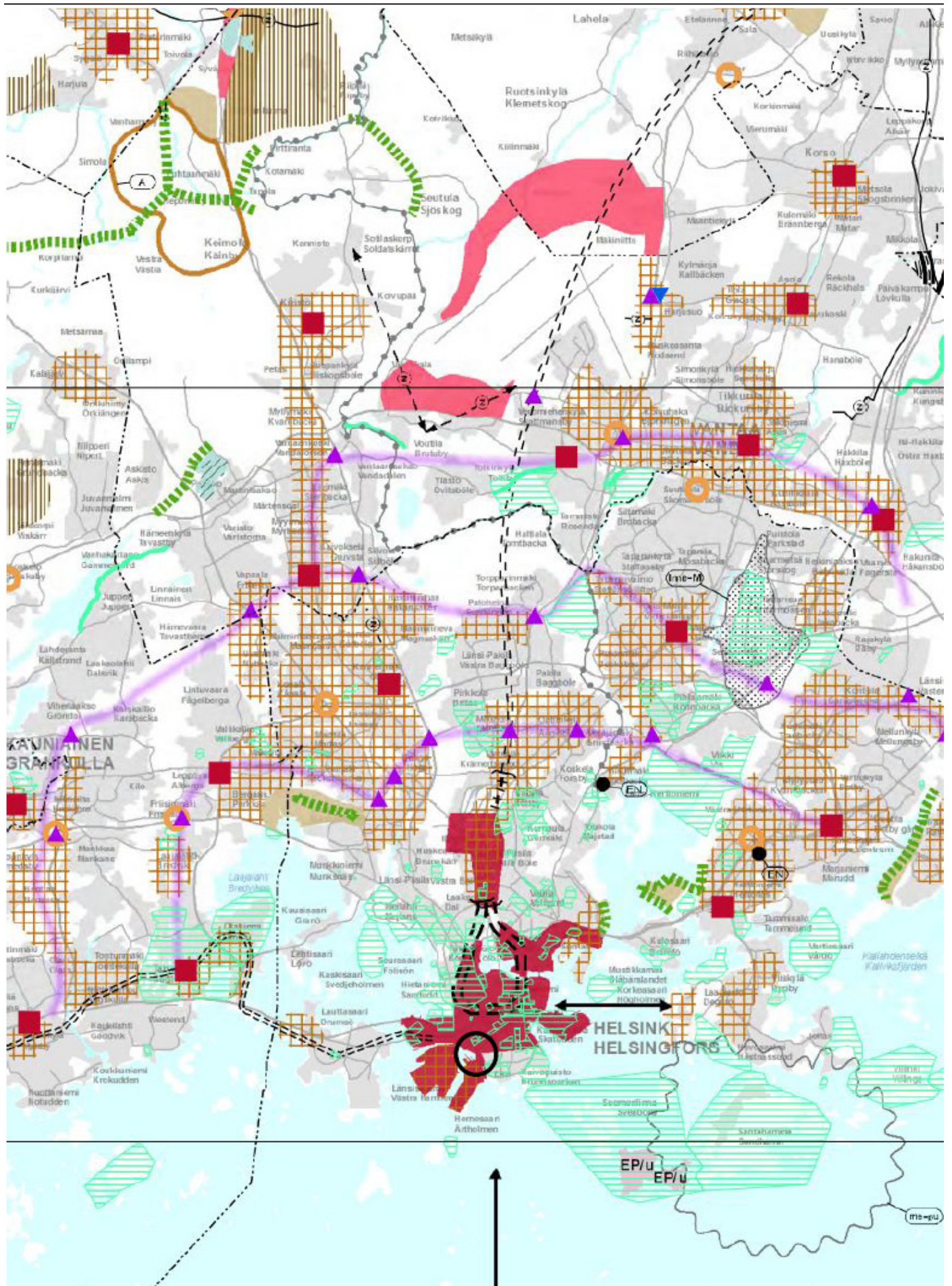
UNESCO:n maailmanperintökohde



Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus

**Ote maakuntakaavasta**  
Telakkaranta  
Liite kaavaan nro 12100





LIITE 5:Ote 2.vaihemaakuntakaavasta

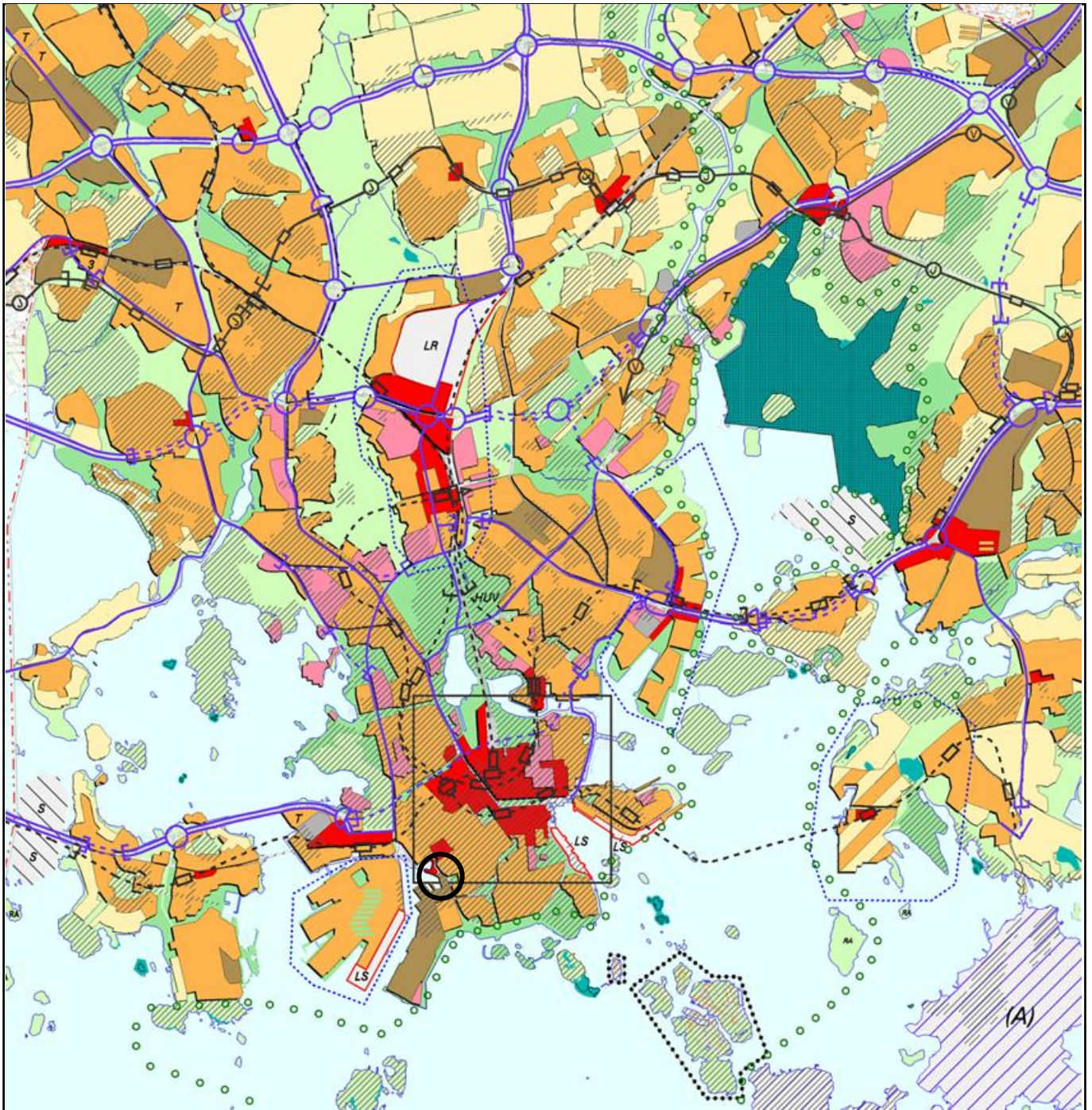
# UUDENMAAN 2. VAIHEMAAKUNTAKAAVA




























## ETAPPLANDSKAPSPLAN 2 FÖR NYLAND

### Merkinnät Beteckningar

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Päärata Huvudbana		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000
	Tiivistettävä alue Område som ska förtätas		Yhdysrata Förbindelsebana		Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) Område, väg eller objekt av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden		Liikennetunneli Trafiktunnel		Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma Värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik		Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Kunnan raja 1.1.2013 Kommungräns 1.1.2013
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemanseudun kehittämisalue Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig på spårtrafik		Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Maakuntakaava-alueen raja Gräns för landskapsplaneområdet
	Kylä By		Liikenteen yhteystarve Behov av trafikförbindelse		Merkintöihin liittyy määräyksiä ja suosituksia Till beteckningarna hör bestämmelser och rekommendationer
	Palvelujen alue Område för service		Joukkoliikenteen vaihtopaikka Omstigningsplats för kollektivtrafik		<b>Mittakaava</b> <b>Skala</b>
	Keskustaloimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, rikscentrum		Liityntäpysäköintipaikka Plats för anslutningsparkering		1:150 000
	Keskustaloimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen		Luonnon nähtävillä Utkastet framlagt
	Keskustaloimintojen alue Område för centrumfunktioner		Ulkokulleitti Fritullsled		16.5.-17.6.2011
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning		23.4.2012
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde		110 kV voimajohto 110 kV kraftledning		Ehdotus nähtävillä Förslaget framlagt
	Teollisuusalue Industriområde		110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning, riktgivande sträckning		14.5.-15.6.2012
	Virkistysalue Rekreationsområde		Estlink 1		Ehdotus uudelleen nähtävillä Framlagt på nytt
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Estlink 2		20.11.-21.12.2012
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse		Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen
	EP Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		Energihuollon alue Område för energiförsörjning		4.3.2013
	EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		Siirtoviemäri Avloppsledning		20.3.2013
	Mootoriväylä Motorled		Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning		Maakuntavaltuusto Landskapsfullmäktige
	Valtatie / Kantatie Riksväg / Stambväg		Maakaassun runkoputki Naturgashuvudledning		
	Seututie Regional väg		Lentomelualue M (L <sub>Aeq</sub> 7:22 yli 55 db ) Flygbullerområde M (L <sub>Aeq</sub> 7:22 över 55 db)		
	Yhdystie Förbindelseväg		Puolustusvoimien melualue (L <sub>Aeq</sub> 7:22 yli 55 db) Försvarsmaktens bullerområde (L <sub>Aeq</sub> 7:22 över 55 db)		
	Eritsoitittvä				

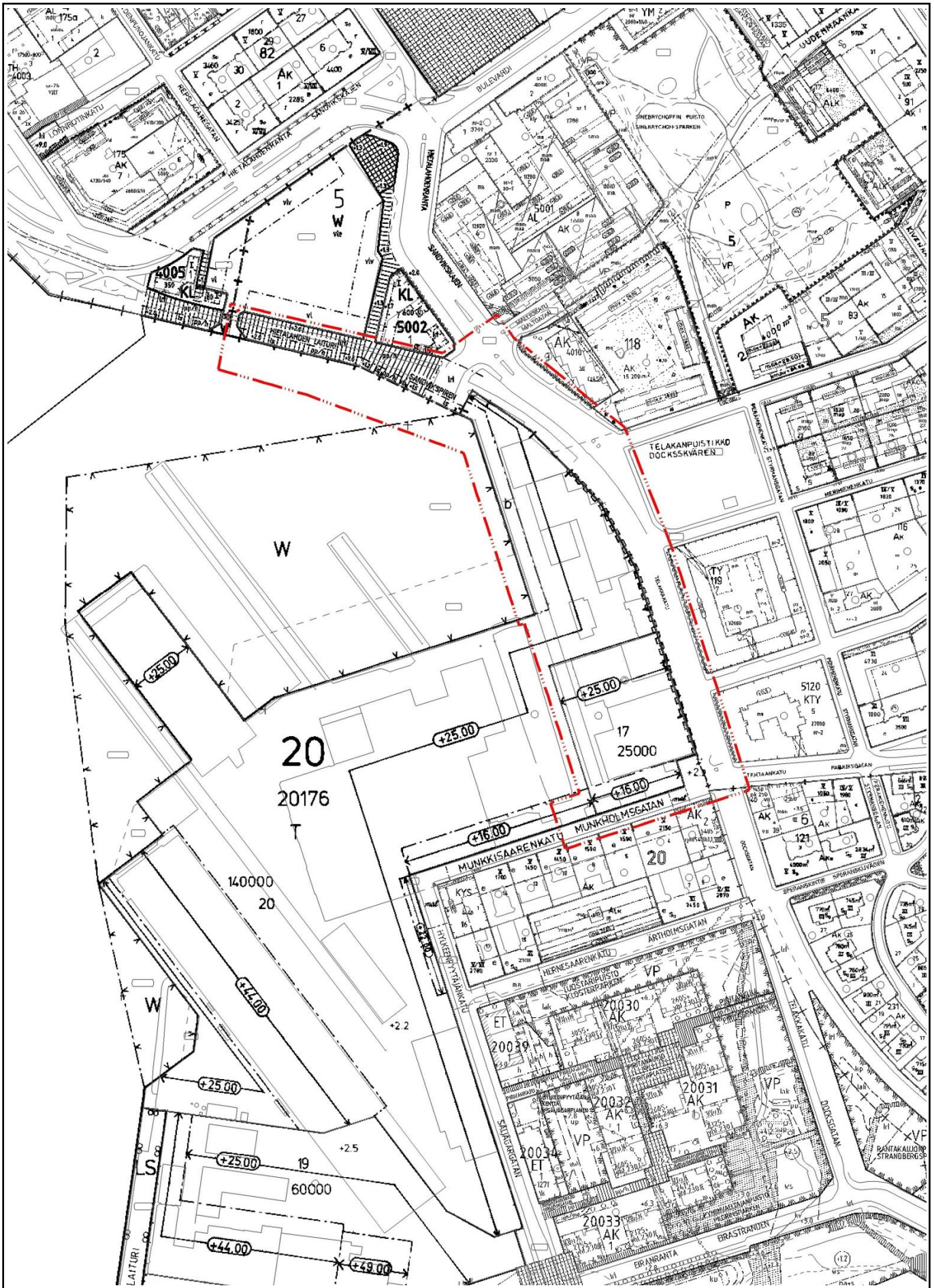




- |   |  |   |  |   |  |
|---|--|---|--|---|--|
|  | KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE   |  | VIRKISTYSALUE  |  | VESIALUE   |
|  | KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA                         |  | Helsinki-puistona kehitettävä alue.  |  | KESKUSPUISTON ALUE   |
| <i>T</i>  | Toimittavaltaisena kehitettävä alue.                                 |  | LIIKENNEALUE   |  | SUUNNITTELUALUE  |
|  | PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN                                     |  | SATAMA-ALUE  |  | SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA    |
|  | HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE                               |  | SOTILASALUE  |  | MOOTTORIKATU   |
|  | TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTOSATAMA                            | <b>(A)</b>  | Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois. |  | PÄÄKATU  |
|  | TEKNISEN HUOLLON ALUE  |  | LUONNONSUOJELUALUE   |  | METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN  |
|  | KAUPUNKIPUISTO   |  | KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE                       |  | JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie) |
| <i>HUV</i><br><i>EA</i>   | Ympäristönsuojelualueena kehitettävä alue. Ekosuojelun kehittäminen. |  | MAAILMANPERINTÖKOHDE   |  | PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS   |
|   |  |  |  |  | VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS  |
|   |  |   |  |  | KÄVELYKESKUSTA   |

LIITE 6: Ote yleiskaava 2002:sta

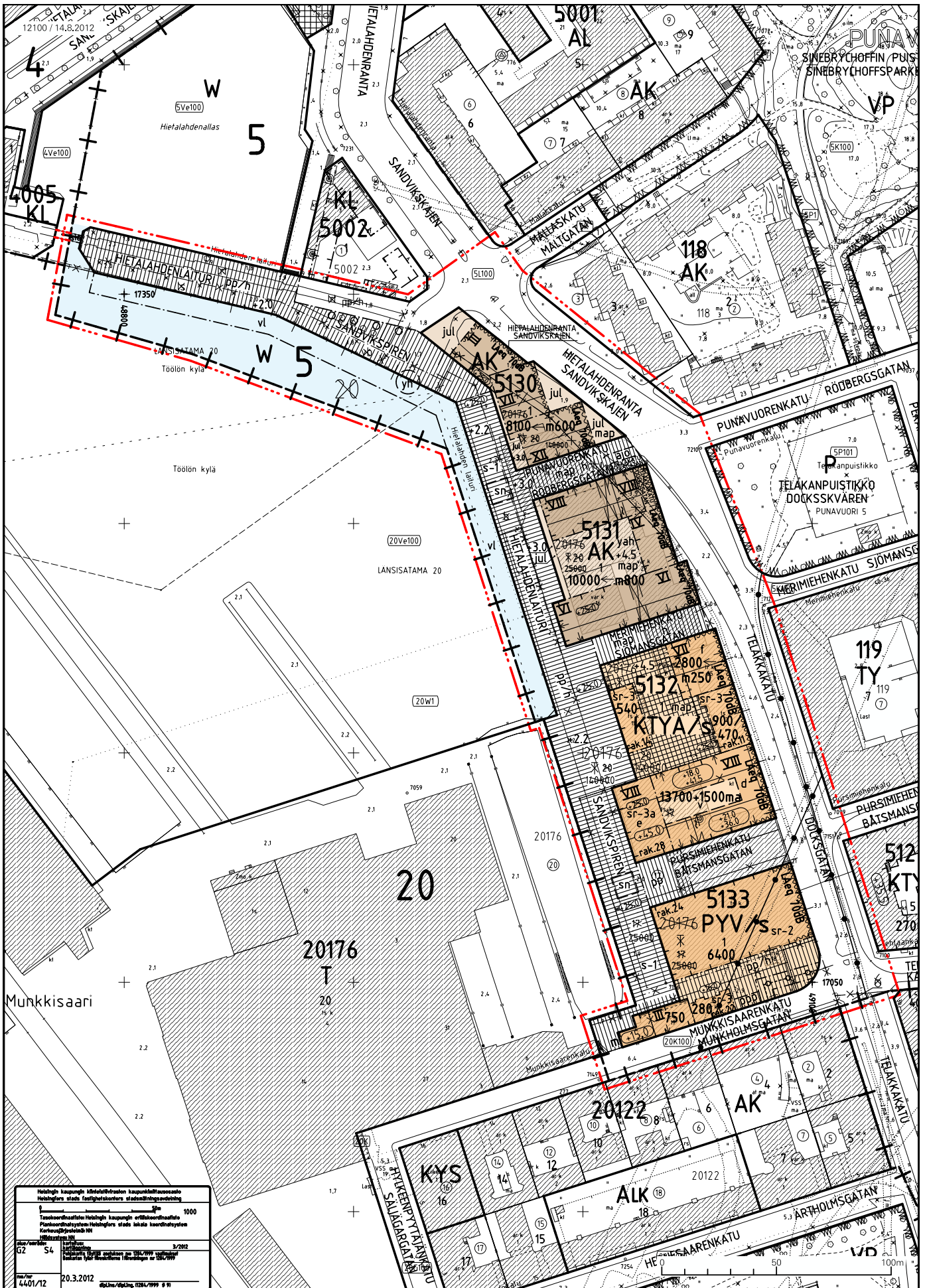




LIITE 7: Ote ajantasa-asemakaavasta

**Ote ajantasa-asemakaavasta**  
 Telakkaranta  
 Liite kaavaan nro 12100





LIITE 8: Asemakaavakartta ja määräykset

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

### AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Telakkakadun ja Hietalahdenrannan varrella tulee maantason kerroskorkeuden kortteleissa 5130 ja 5131 olla vähintään 4,0 m.

- porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa saa kaikissa kerroksissa 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 % asema-kaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asun- totyyppien kehittämisessä.

- asukkaiden käyttöön on rakennettava vähintään:

- talopesula, jos tontilla on vähintään 30 asuntoa.
- harraste- ja kokoontumistiloja 1,0 % asemakaavaan merkitystä asun- tokerrosalasta.

- tilat saa rakentaa kortteleiden yhteisiksi.

- asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, jätehuoneet, saunat ja harrastetilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

- maantasokerroksessa sijaitseva liike- tai työtila voidaan liittää yllä olevaan asuntoon lukuunottamatta Hietalahdenlaiturin varrella sijaitsevia liiketiloja. Näihin tiloihin lukuun ottamatta korttelin 5131 sisäpihalle suunnattuvia tiloja ei saa sijoittaa asumista.

- ullakolle saa osoittaa pääasiallisen käytötarkoituksen mukaista tilaa.

- rakennusten julkisivujen ja vesikaton tulee olla paikalla tiiliverhottuja tai vastaavia. Rakennusten tulee antaa kappalemainen vaikutelma, jota myös räystäsratkaisun tulee tukea. Kattomuotona on käytettävä epäsymmetristä taitekattoa.

- parvekkeet tulee suunnitella julkisivulin- jasta sisäänvedettyinä lukuun ottamatta korttelin 5131 sisäpihaa.

- Telakkakadun ja Hietalahdenrannan suuntaan avautuvia parvekkeita ei sallita, erkkri- tyyppiset ulokkeet sallitaan.

- parvekkeet tulee lasittaa siten, että niillä saavutetaan melutason päiväohjeavot ulkona. Mikäli asuntokohtaiset parvekkeet toteutetaan ympäristöhaittojen torjumiseksi viherhuoneina, ne saadaan rakentaa asema- kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

- yksinomaan Telakkakadun tai Hietalahden- rannan suuntaan avautuvia asuntoja ei sallita.

- korttelissa 5131 asuntojen varatiejärjestelyt tulee järjestää siten, että korttelin sisäpihalle ei sijoiteta pelastustietä tai nostopaikkaa.

### PYV/s

Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kulttuuri- ja viiherakennusten korttelialue. Rakennuksissa saa olla kulttuuri- ja viih- toimintaa sekä näitä palvelevaa ravintola-, har- joitus-, toimisto- ja liiketilaa.

### KTYA/s

Liike- ja toimitilarakennusten sekä asuin- kerrostalojen korttelialue, jossa on teolli- suushistoriallisesti ja rakennustaiteelli- sesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelu- tiloja, myymälä-, liike-, toimisto- ja ympä- ristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- tiloja, opetus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja tai muita asiakaspalvelutiloja sekä hotellitoi- mintaa. Asumista saa sijoittaa ainoastaan rakennusalalle f.

Rakennusalalla d

1.-8.krs:

- rakennuksen taitekaton ja julkisivun tulee muodostaa yhtenäinen rakennuksen ulko- kuori. Ulkokuori tulee toteuttaa rei'itetystä kuparista, corten-teräksestä tai vastaavan sävyisestä metallista.

- maantason kerroskorkeuden tulee olla vä- hintään 5,0 m ja sen julkisivut tulee suunnit- tella näyteikkunajulkisivuina Telakkakadulle ja rakennuksen pohjoispuoleiselle aukiolle. - rakennuksen pääsisäänkäynti tulee sijoit- taa Telakkakadulle. Lisäksi rakennukseen on oltava sisäänkäynti korttelialueen auki- olta sekä Pursimiehenkadulta.

- sisätilojen tulee avautua valokatteiselle atri- umpihalle.

Rakennusalalla e

1.-3.krs:

- rakennukselle on suojelumääräys sr-3a.

4.-8.krs:

- uudisrakennus voidaan rakentaa suojelta- van rakennuksen (rak.28) yläpuolelle tekni- seltä toteutukseltaan korkeatasoisesti.

- rakennuksen taitekaton ja julkisivun tulee muodostaa yhtenäinen räystäätön rakennuk- sen ulkokuori. Ulkokuori tulee toteuttaa rei'itetystä kuparista, corten-teräksestä tai vastaavan sävyisestä metallista.

Rakennusalalla f

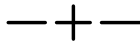
- koskevat AK-korttelialueen määräykset.



Vesialue.



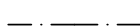
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



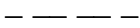
Kaupunginosan raja.



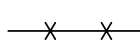
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

5

Kaupunginosan numero.

5130

Korttelin numero.

1

Ohjeellinen tontin numero.

TELAKKAKA

Kadun nimi.

8100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

900/470

Ensimmäinen luku osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Toinen luku osoittaa rakennusoikeuden, mikäli rakennuksen välipohjia puretaan.

+1500ma

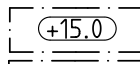
Luku osoittaa maanalaisissa tiloissa sallitun rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

← m800

Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka paljon rakennusoikeudesta vähintään on varattava ravintola-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

IV

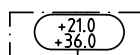
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema.



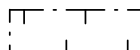
Rakennuksen harjansuunta.



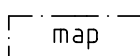
Rakennuksen julkisivupinnan taitekohdan likimääräinen korkeusasema.

+2.0

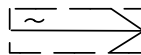
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennusala.



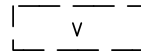
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisen pysäköintilaitoksen. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja.



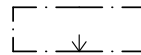
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Sijainti ohjeellinen.



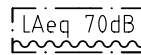
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen. Aukkoon voidaan toteuttaa teräsrakenteiset portit siten, että näkymä korttelin läpi säilyy.



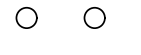
Valokatteinen tila. Sijainti ohjeellinen.



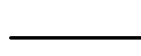
Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



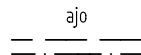
Rakennuksen ulkopuolinen melutaso (LAeq), jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle.



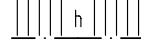
Istutettava puurivi.



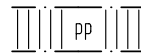
Katu.



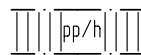
Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen.



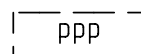
Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



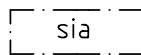
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualueen osa.



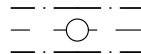
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



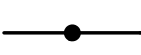
Polkupyörän pysäköinnille varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.



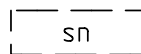
Silta, avattava.



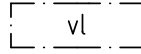
Johtoa varten varattu alueenosa.



Tunneli, jonka kohdalla ei saa louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.



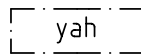
Nosturi. Sijainti ohjeellinen.



Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa rannassa kiinni olevan rannan suuntaisen aluksen. Alueelle saa sijoittaa ravintola- ja laivoja.



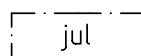
Yhteiskäyttölaituri. Sijainti ohjeellinen.



Alueelle tulee rakentaa korttelien 5130-5132 asukkaiden yhteiskäyttöinen leikki- ja oleskelualue.



Korttelialueen osa, joka tulee rakentaa korkeatasoiseksi julkiseksi aukioksi paikalle soveltuvin materiaalein. Alueen osan ja Hietalahdenlaiturin väliselle tasoterolle tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ulkoporras.



Korttelialueen rakentamaton osa, joka tulee käsitellä julkisena ulkotilana. Alueen pintamateriaaleina on käytettävä samoja tai vastaavan laatutason mukaisia paikalle soveltuvi materiaaleja kuin viereisillä katualueilla käytetään siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa. Korttelissa 5130 alueen Hietalahdenrannan puolelle tulee istuttaa puita.



l m

Kirjaintunnusten l-m välille tulee toteuttaa yleinen jalankulkuyhteys Hietalahdenlaiturilta Munkkisaarenkadulle. Sijainti ohjeellinen.

sr-2

Suojeltava rakennus (rak. 24). Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät julkisivujen ja vesikaton rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai teollisuushistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ja sisätilan ominaispiirteitä. Teollisuushallin avoin hallimainen tilamuoto sivulaivoineen tulee pääosin säilyttää.

Rakennuksen teollisuusarkeologian kannalta olennainen teollisuuslaitteisto kuten siltanosturit ja muut keskeiset rakenteet säilytetään.

Mikäli alkuperäiset ikkunat joudutaan pakkotavasta syystä uusimaan, tulee uusien ikkunoiden olla puupuitteisia ja ne tulee toteuttaa alkuperäisten ikkunoiden mallin mukaan. Julkisivujen korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että niiden teollisuushistoriallinen dokumenttiarvo ja kerroksellisuus säilyy.

Rakennuksen korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto.

sr-3

Suojeltava rakennus (rak.11, rak.14, rak.22). Kaupunkikuvallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät julkisivujen ja vesikaton rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa ja ominaispiirteitä. Julkisivujen korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että niiden teollisuushistoriallinen dokumenttiarvo ja kerroksellisuus säilyy.

- rak. 22: Rakennuksen sisätiloissa alkupe-  
räinen porras kaiteineen tulee säilyttää.

sr-3a

Suojeltava rakennus (rak.28). Kaupunkikuvallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Julkisivujen korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että niiden teollisuushistoriallinen dokumenttiarvo ja kerroksellisuus säilyy. Sisätilojen korjaus- ja muutostyöt sekä uudisrakennuksen edellyttämät kantavat uudet rakenteet tulee toteuttaa siten, että sisätilan eheys säilyy. Rakennuksen sisätiloissa pohjoispäässä oleva alkuperäinen porras kaiteineen tulee säilyttää.

Kaikissa suojelluissa rakennuksissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennusten alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien tms. ja muiden rakennusten teollisuushistoriasta kertovien yksityiskohtien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakkotavista syistä uusimaan tai muuttamaan, se

tulee tehdä rakenteiden ja pintojen alkupe-  
räisluonne säilyttäen. Käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämissä uudisosissa voidaan käyttää moderneja teollisia materiaaleja.

s-1

Hietalahdenlaiturin ulkotilassa olevia telalakan toimintaan liittyneitä ja teollisuushistoriasta kertovia osia ja rakennelmia kuten teollisuusraide, metalli ja betonikansivyyöhe, kaksi nosturia sekä konepajan pohjois-  
seinässä oleva hissien vastapaino tulee säilyttää. Nostureihin sallitaan uutta käyttötarkoitusta ja turvallisuutta palvelevia korjaustoimenpiteitä, jotka eivät olennaisesti muuta niiden ulkonäköä. Hietalahdenlaiturin korkeusasema tulee pääsääntöisesti säilyttää.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista ja soveltua historialliseen ympäristöön.

Jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa rakennuksiin tai pysäköintihalliin.

IV-konehuoneita ja laittiloja ei saa sijoittaa rakennusrungon ulkopuolelle. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohdalla rakennusalaa.

Maanalaiset tilat saa rakentaa kolmeen kerrokseen.

Pysäköintitiloissa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Poistoilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin. Hormit saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

map- merkityllä alueella pysäköintilaitoksessa tulee kansirakenteen kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä ottaa erityisesti huomioon puuistutuksiin tarvittavan kasvu-  
alustan paksuus ja paino sekä pelastustoit-  
minnan vaatimukset.

Maanalaisissa autohalleissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä korttelia yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Alueella olevan maaperän pilaantuneisuus ja kunnostustarve tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakennusten vanhat rakenteet on kunnostettava siten, ettei niistä aiheudu terveydellistä tai turvallisuushaittaa suunnittelulle käytölle.

Hietalahdenlaiturin varrella olevat maantasokerrokset tulee varata ravintola-, liike-, myymälä-, näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä. Hietalahdenrannan ja Telakkakadun varrella olevat maantasokerrokset tulee pääosin varata liike-, myymälä-, näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi tai ateljee- tyyppisiksi työhuone-tiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä.

Tontteja ei saa aidata lukuun ottamatta 5131 sisäpihaa Hietalahdenlaiturin puolella.

Pysäköintitilaan johtavat ajoluiskat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Kaava-alueelle on rakennettava kiinteistöihin sijoitettavat Helen Sähköverkon mukaiset muuntamotilat

Ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan aikaa kestävinä ja satamamiljööseen soveltuvina. Tarjoilualueita ei saa aidata.

Asuinhuoneistoissa tulee olla suodattimilla varustettu keskitetty koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä, johon ilman sisäänotto tulee järjestää kattotasolta mahdollisimman etäältä kadun päästölähteistä.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä alueelle on laadittava erillinen hyväksyttävä:

- valaistussuunnitelma. Valaistus tulee suunnitella alueen teollisuushistoriallinen arvo huomioon ottaen. Valaistussuunnitelman tulee kattaa yleisten alueiden sekä pihojen ja rakennusten ulkovalaistus.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Helsingin kaupungin rantarakentamisen ohjeisto.

#### KATU-ALUETTA KOSKEE LISÄKSI:

- kevyen liikenteen reitit on toteutettava esteettöminä kaikkien käyttäjäryhmien kannalta. Mikäli pääreitit poikkeavat esteettömistä reiteistä, on huolehdittava, että vaihtoehtoinen esteetön reitti on selkeä ja helposti hahmotettavissa.

- Hietalahdenlaiturin ja kansitason välinen korkeusero tulee toteuttaa portain, esteettömin luiskin, terassein ja rakenteeseen upotetuin penkkiosin siten, että ne muodostavat yhtenäisen ympäristörakenteen.

- tarjoilualueet Hietalahdenlaiturilla tulee sijoittaa siten, että yleinen jalankulkualue on leveydeltään vähintään 7 m.

- Telakkakadulla olevaa vanhaa satamaratakuilun muuria tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää yleisten ulkotilojen rakenteissa.

#### TONTTIEN AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET:

Yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 350 autopaikkaa, joista eri toimintoille on osoitettava paikat seuraavasti:

Asuinkerrostalot, vähintään suurempi luvuista 1 ap/135 k-m<sup>2</sup> tai 0,5 ap/asunto.  
Hotellit, enintään 1 ap/350 k-m<sup>2</sup>  
Toimistot, enintään 1 ap/350 k-m<sup>2</sup>  
Myymälät, enintään 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>  
Muut tilat, enintään 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>  
Korttelille 5133 on osoitettava enintään 10 autopaikkaa.  
Vähintään 90 autopaikkaa on osoitettava yleiseen käyttöön.

- jokaista tonttia varten tulee osoittaa yksi pysäköintipaikka, joka on varattu liikkumisesteisille.

- autopaikat on sijoitettava pysäköintikellariin.

#### TONTTIEN POLKUPYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYKSET:

Asuinkerrostalot:  
- tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä 75% on sijoitettava rakennuksiin.

Toimistot:  
- tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/90 m<sup>2</sup> toimistokerrosalaa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



TELAKKARANTA  
HAVAINNEKUVA 26.11.2013  
ASEMAKAAVA JA  
ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO  
ASEMAKAAVAOSASTO  
LÄNSISATAMAPROJEKTI

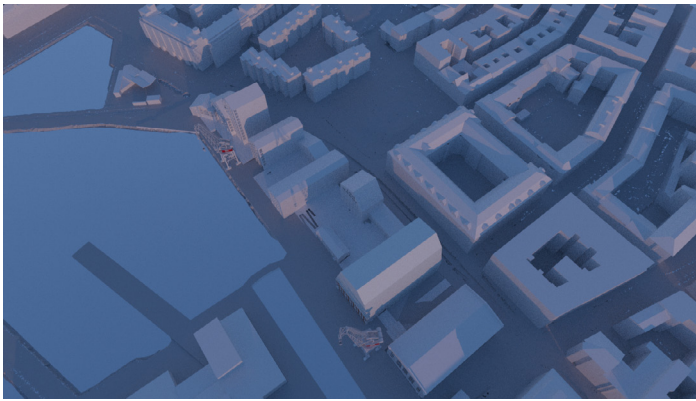


# TALVI klo 12 - 15

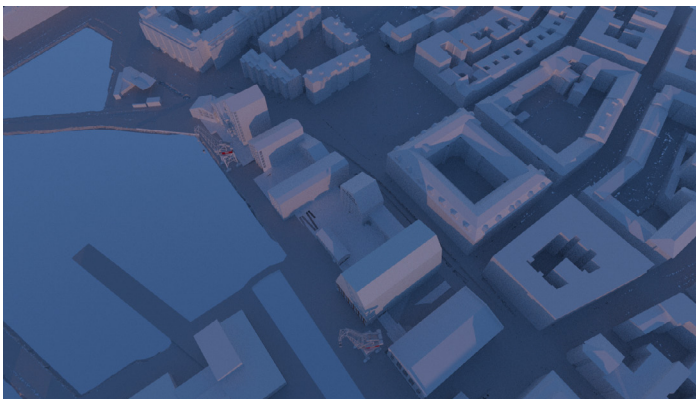
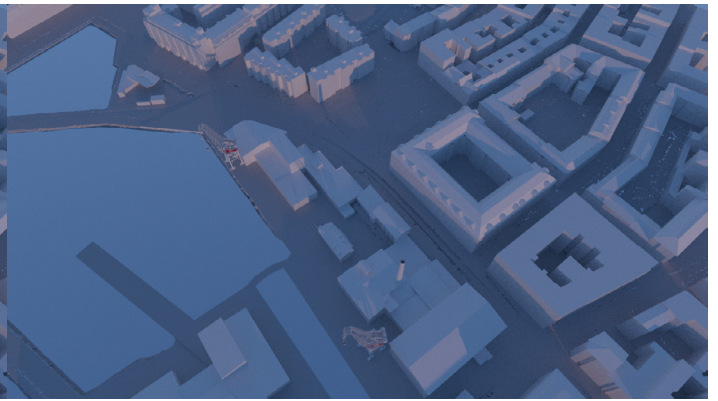
Uusi suunnitelma

21.12. talvipäivänseisaus

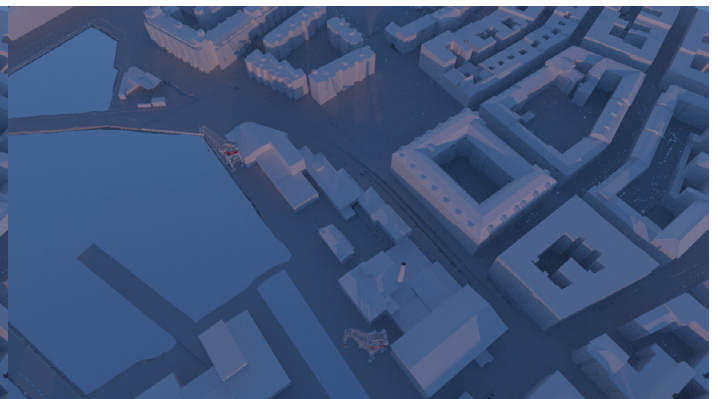
Nykytilanne



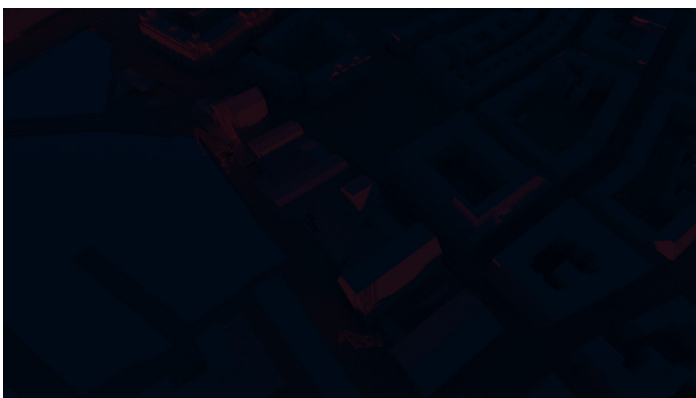
klo 12



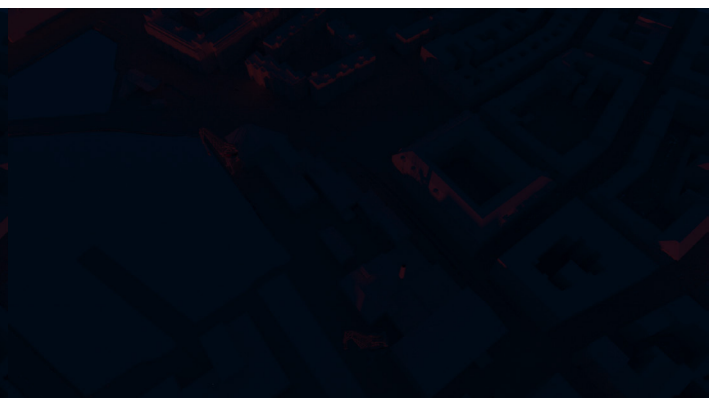
klo 13



klo 14



klo 15

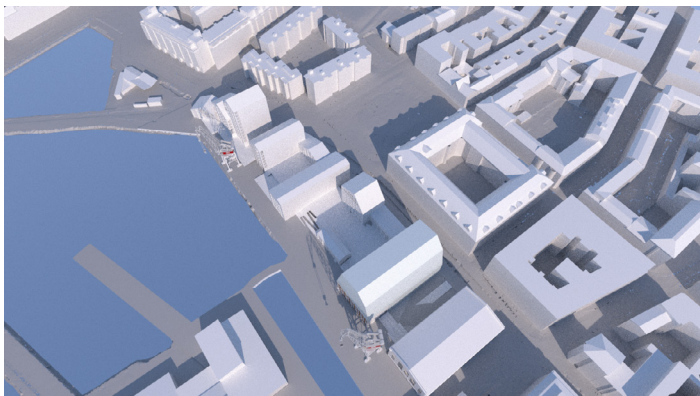


# KEVÄT / SYKSY klo 12 - 18

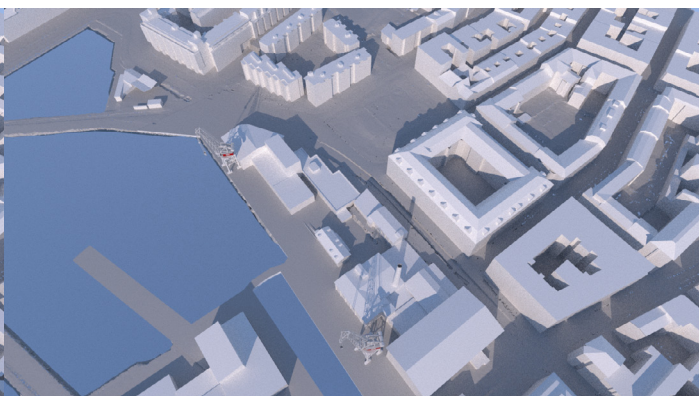
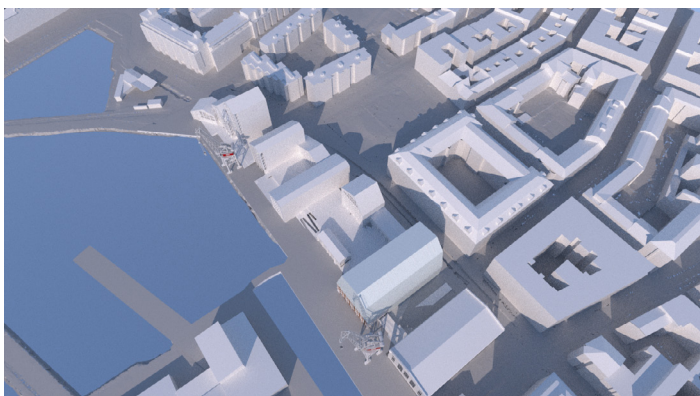
20.3. / 23.9. kevät- / syyspäiväntasaus

Uusi suunnitelma

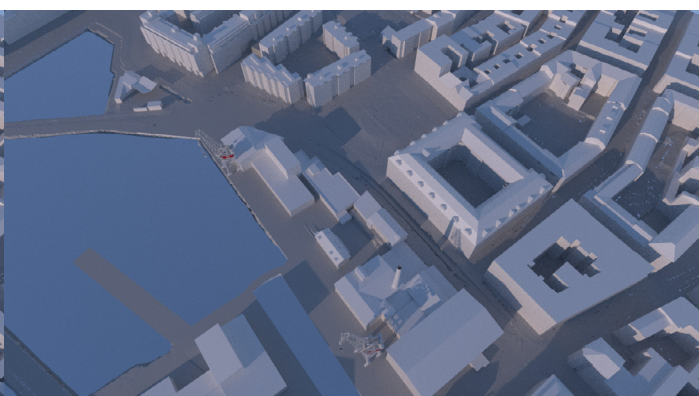
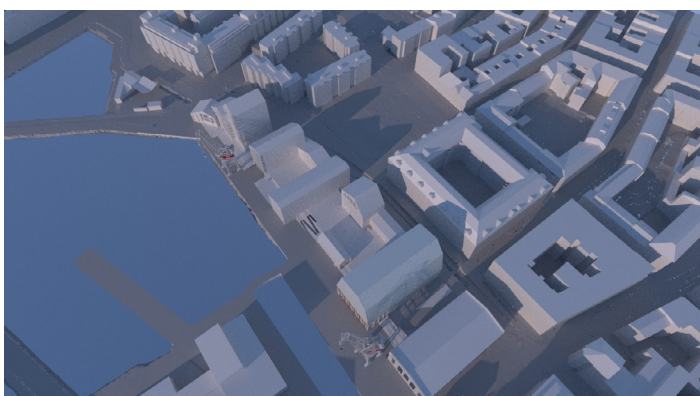
Nykytilanne



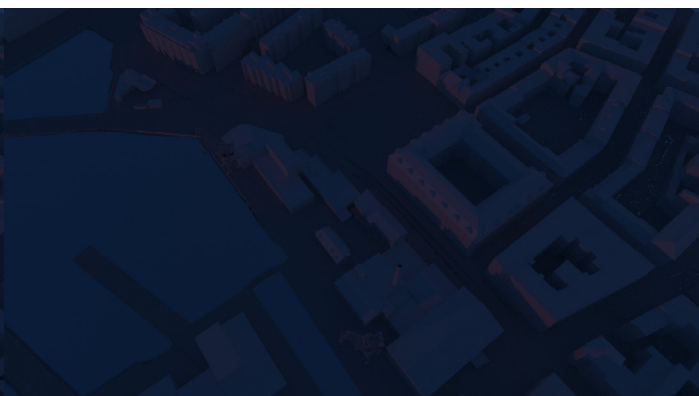
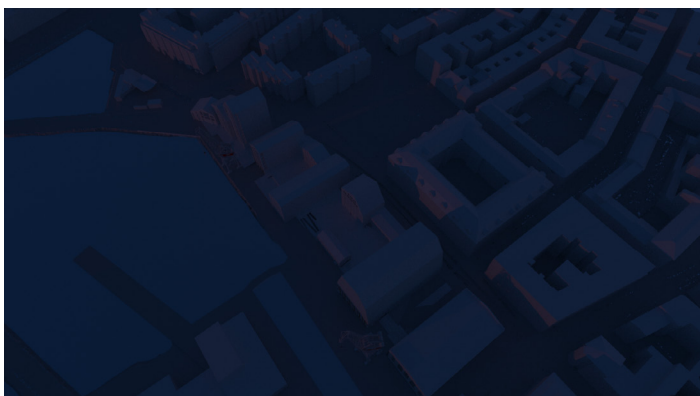
klo 12



klo 14



klo 16



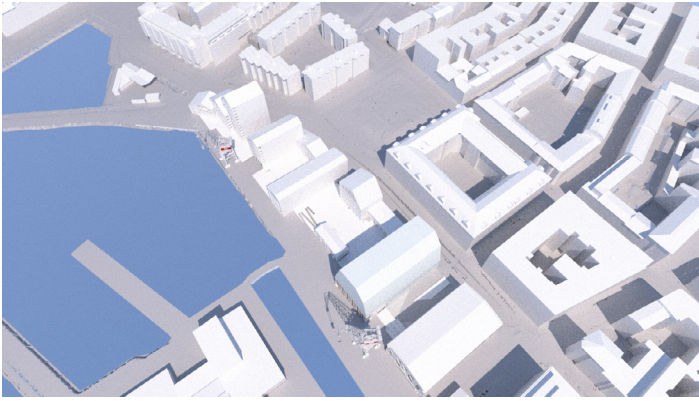
klo 18

# KESÄ klo 12 - 18

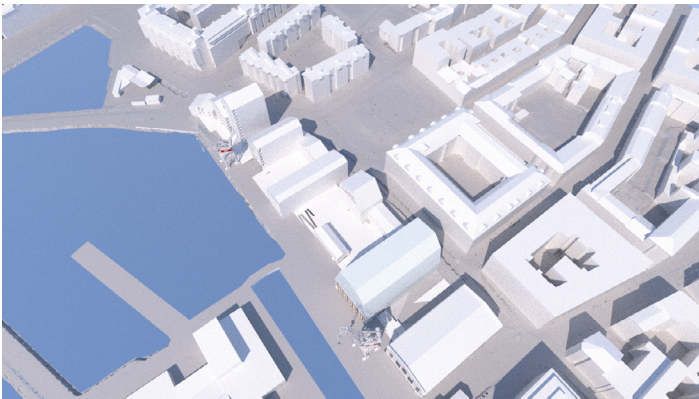
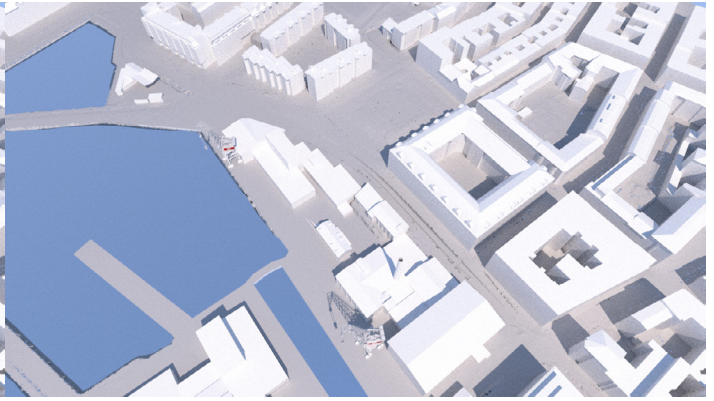
Uusi suunnitelma

21.6. kesäpäivänseisaus

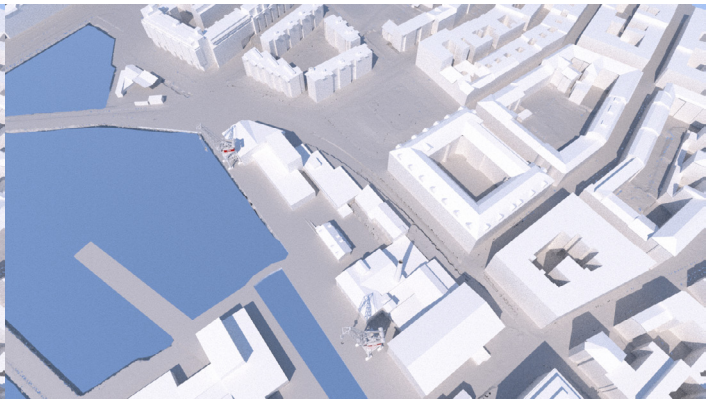
Nykytilanne



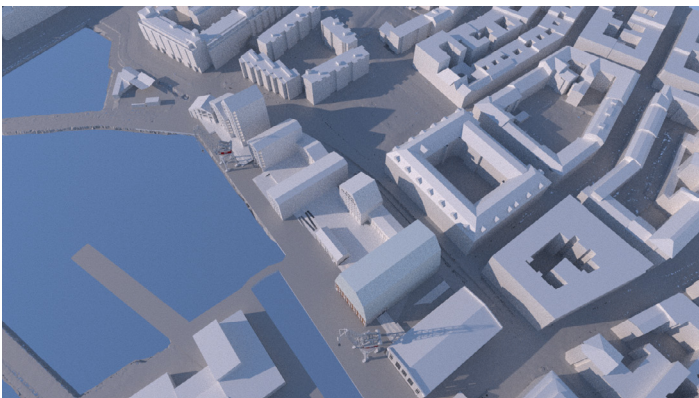
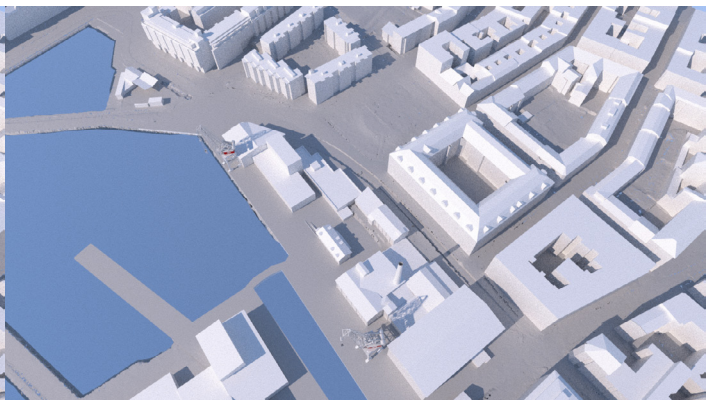
klo 12



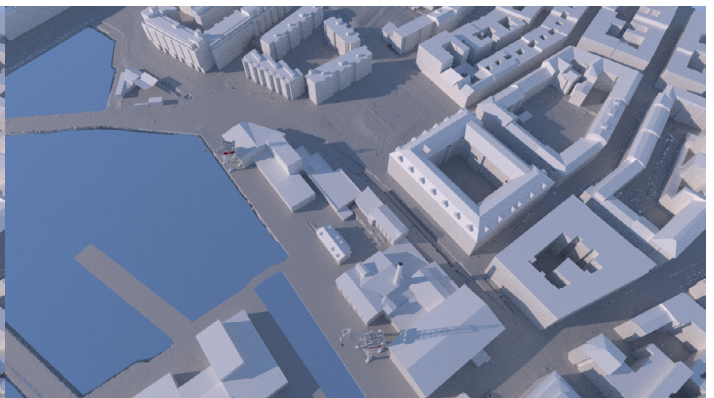
klo 14

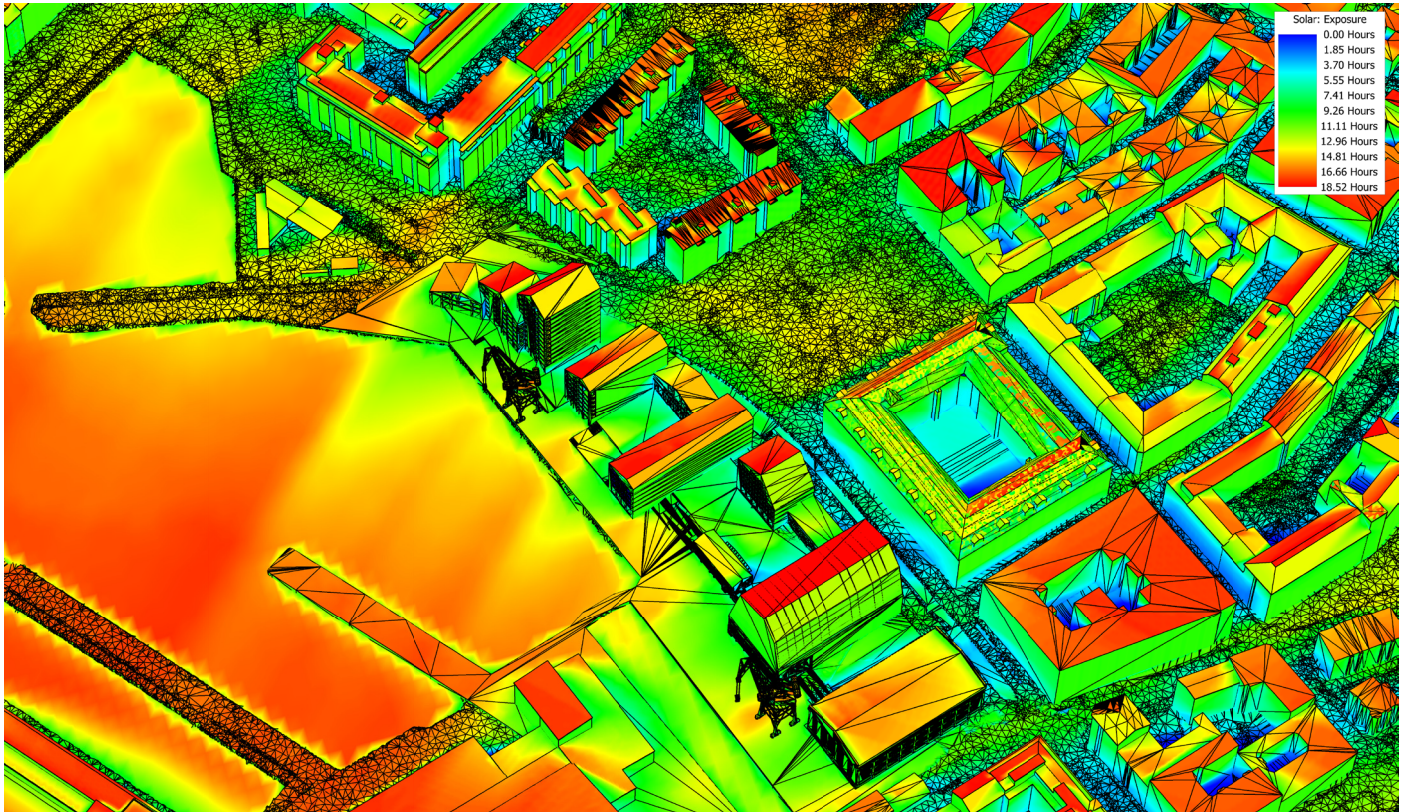


klo 16

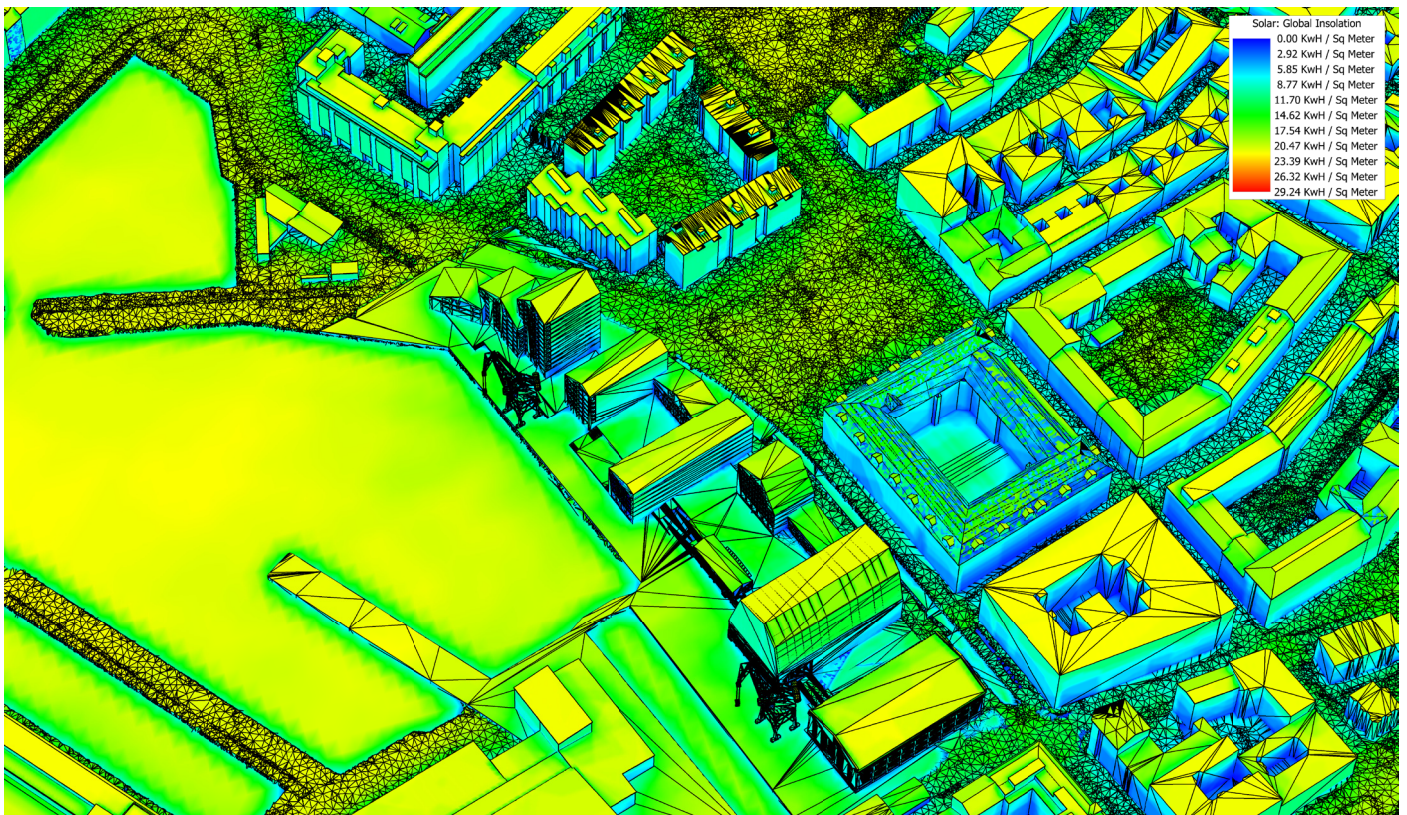


klo 18

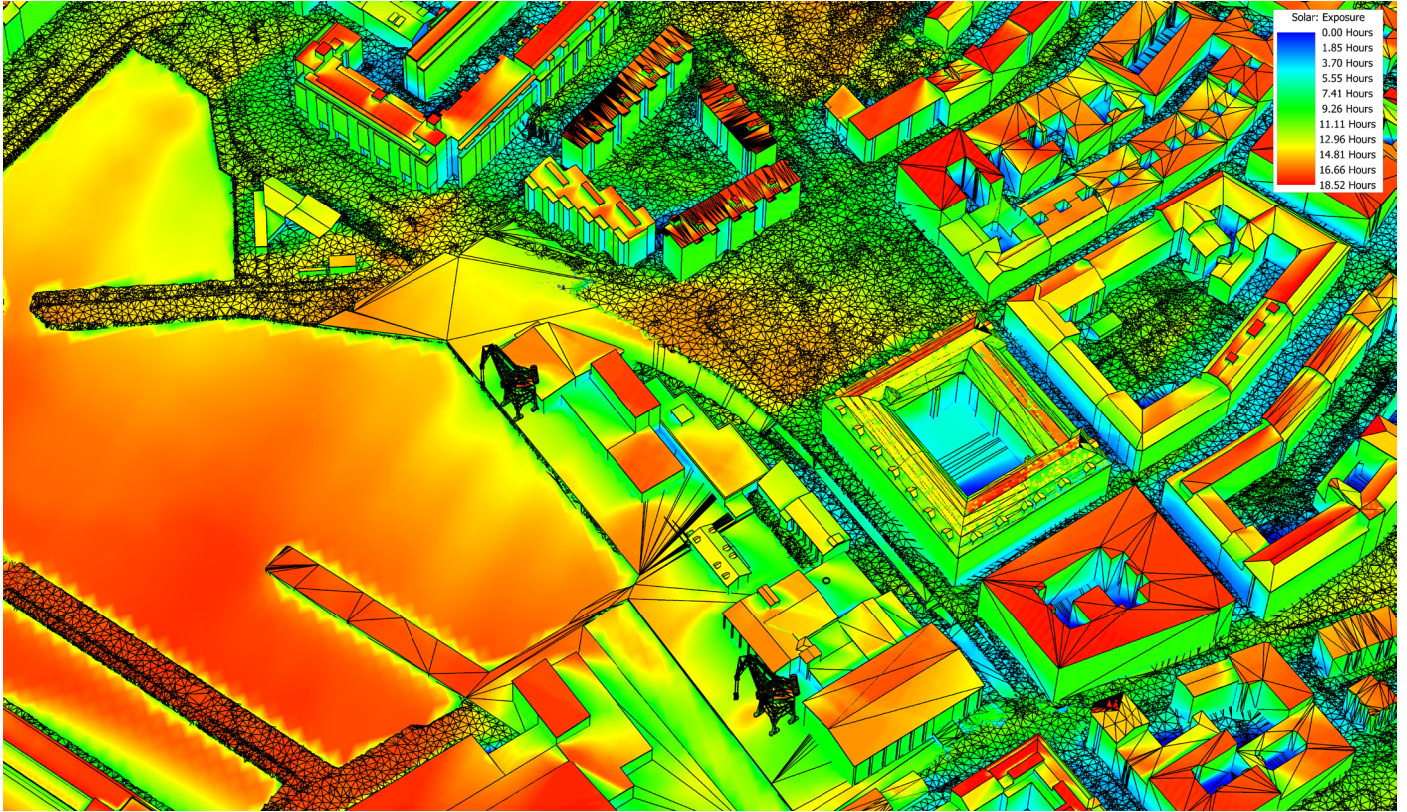




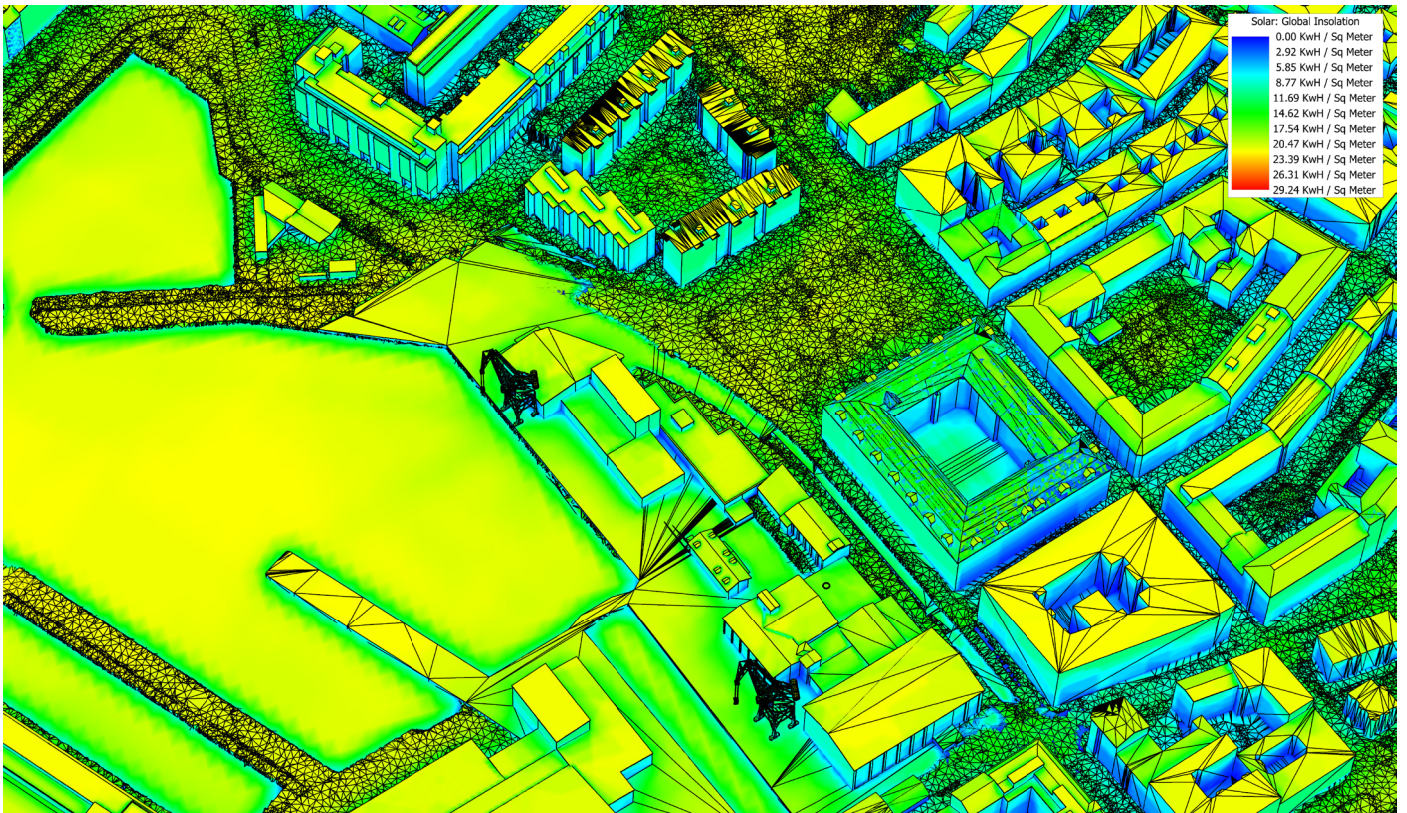
VALOISAT TUNNIT 20.6. UUSI SUUNNITELMA



SUORA JA EPÄSUORA AURINKOENERGIAKERTYMÄ 20.6. UUSI SUUNNITELMA

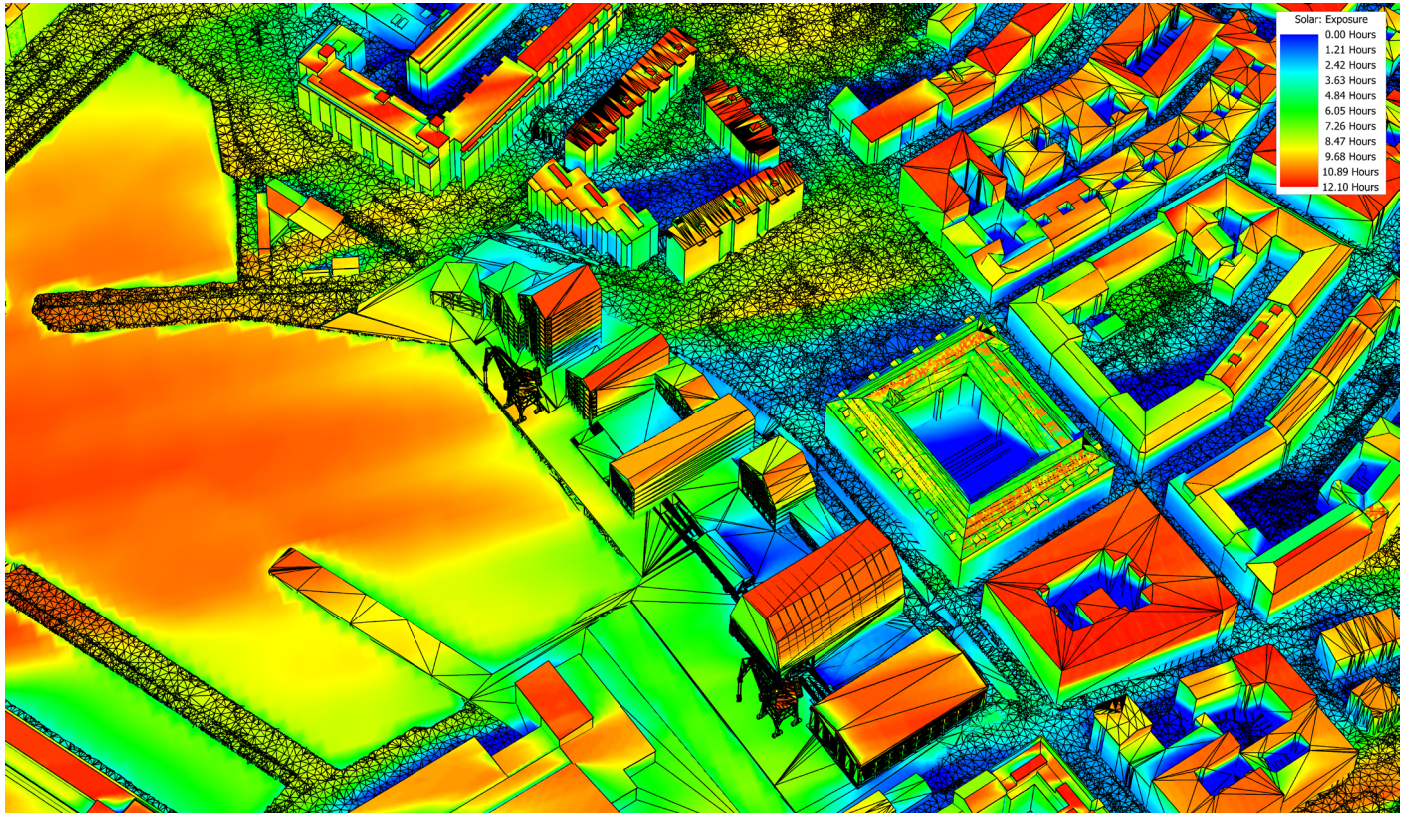


VALOISAT TUNNIT 20.6. NYKYTILANNE

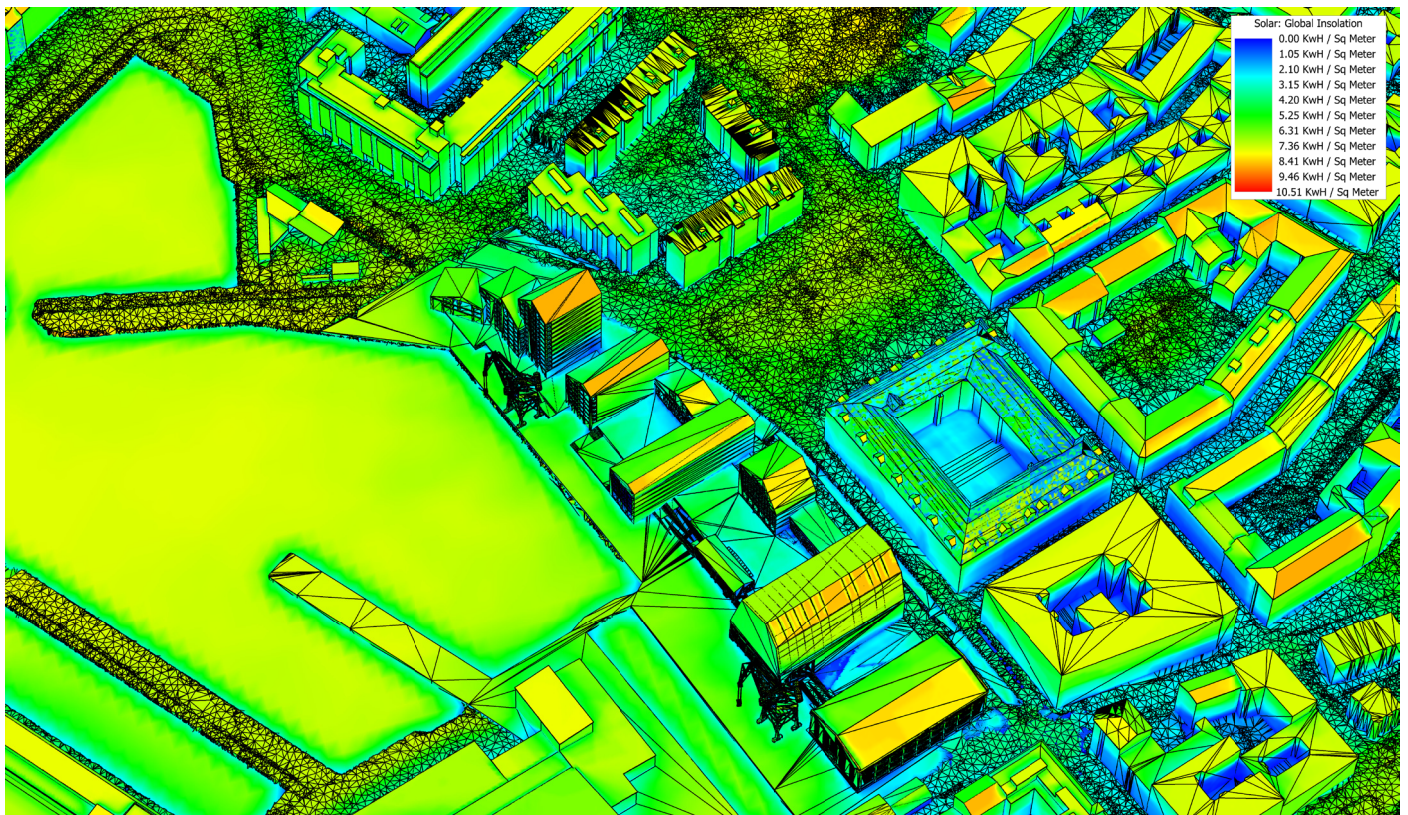


SUORA JA EPÄSUORA AURINKOENERGIAKERTYMÄ 20.6. NYKYTILANNE

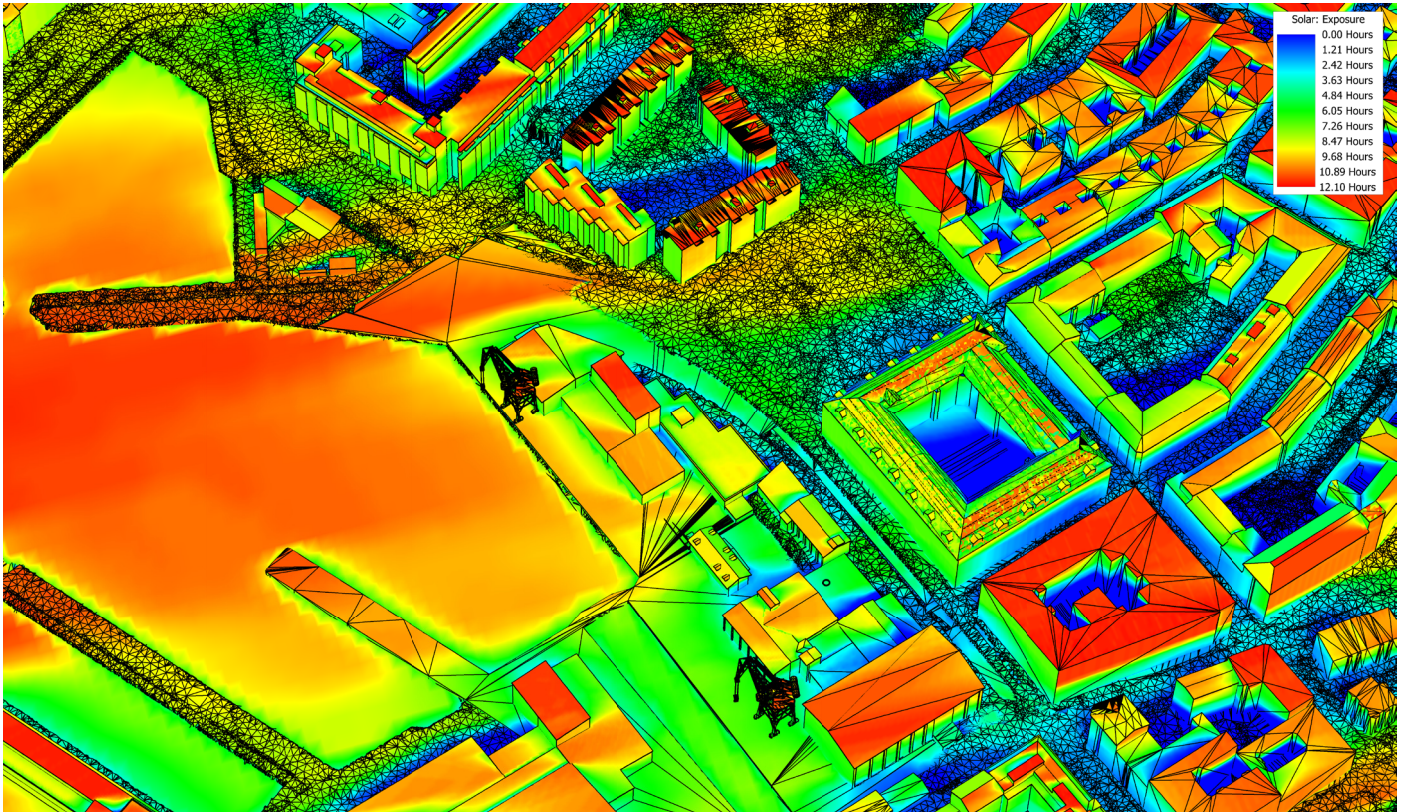




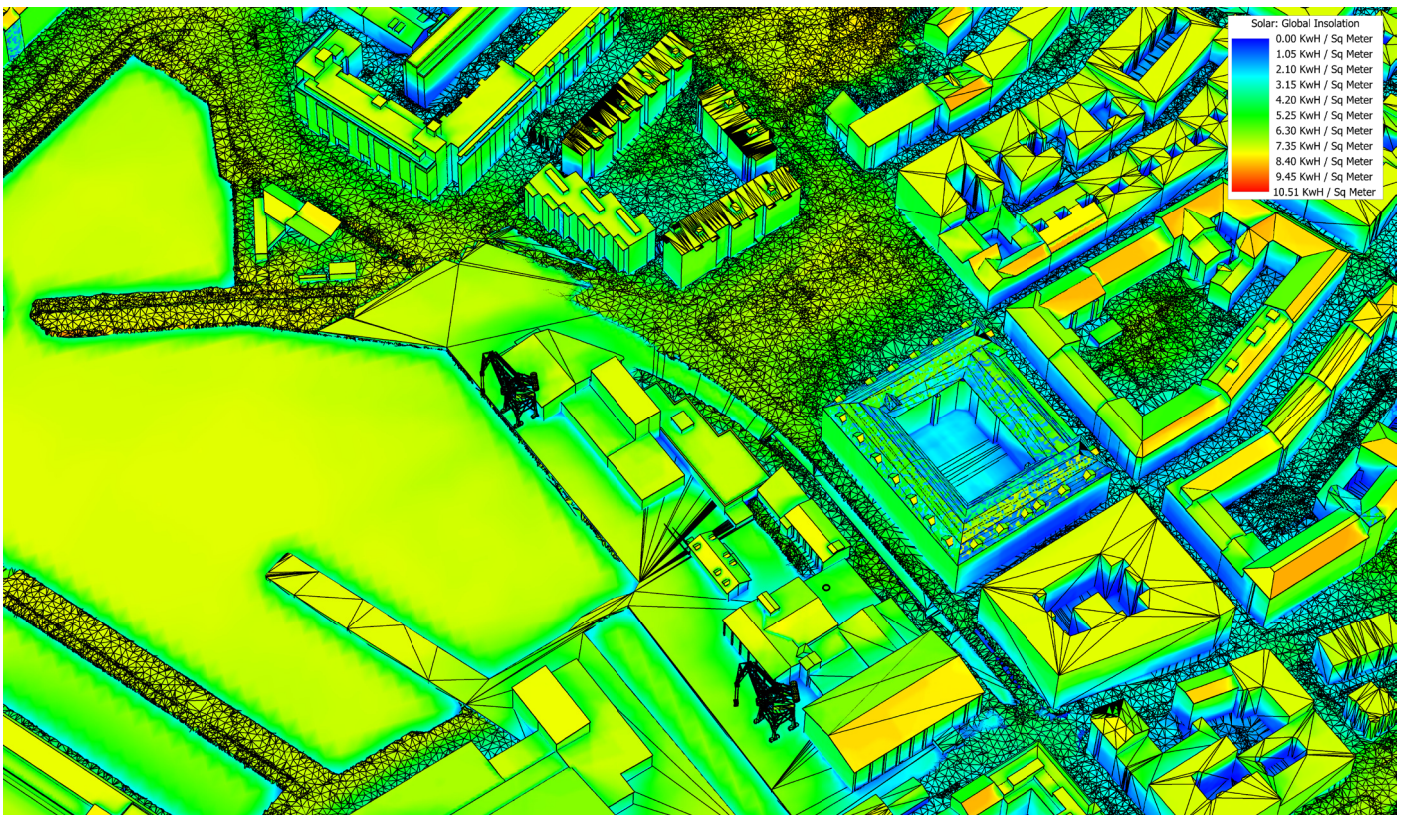
VALOISAT TUNNIT 20.3. / 23.9. UUSI SUUNNITELMA



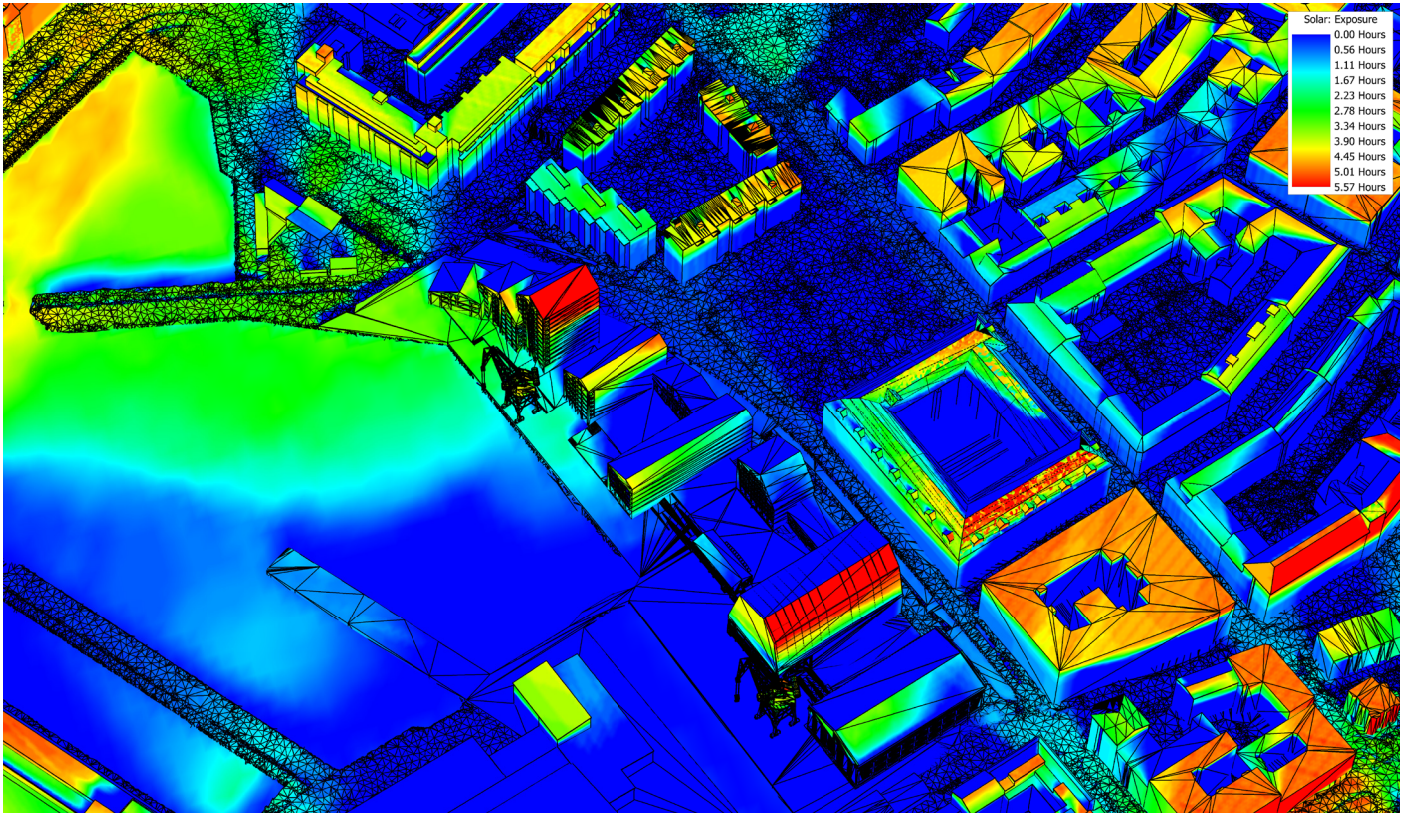
SUORA JA EPÄSUORA AURINKOENERGIAKERTYMÄ 20.3. / 23.9. UUSI SUUNNITELMA



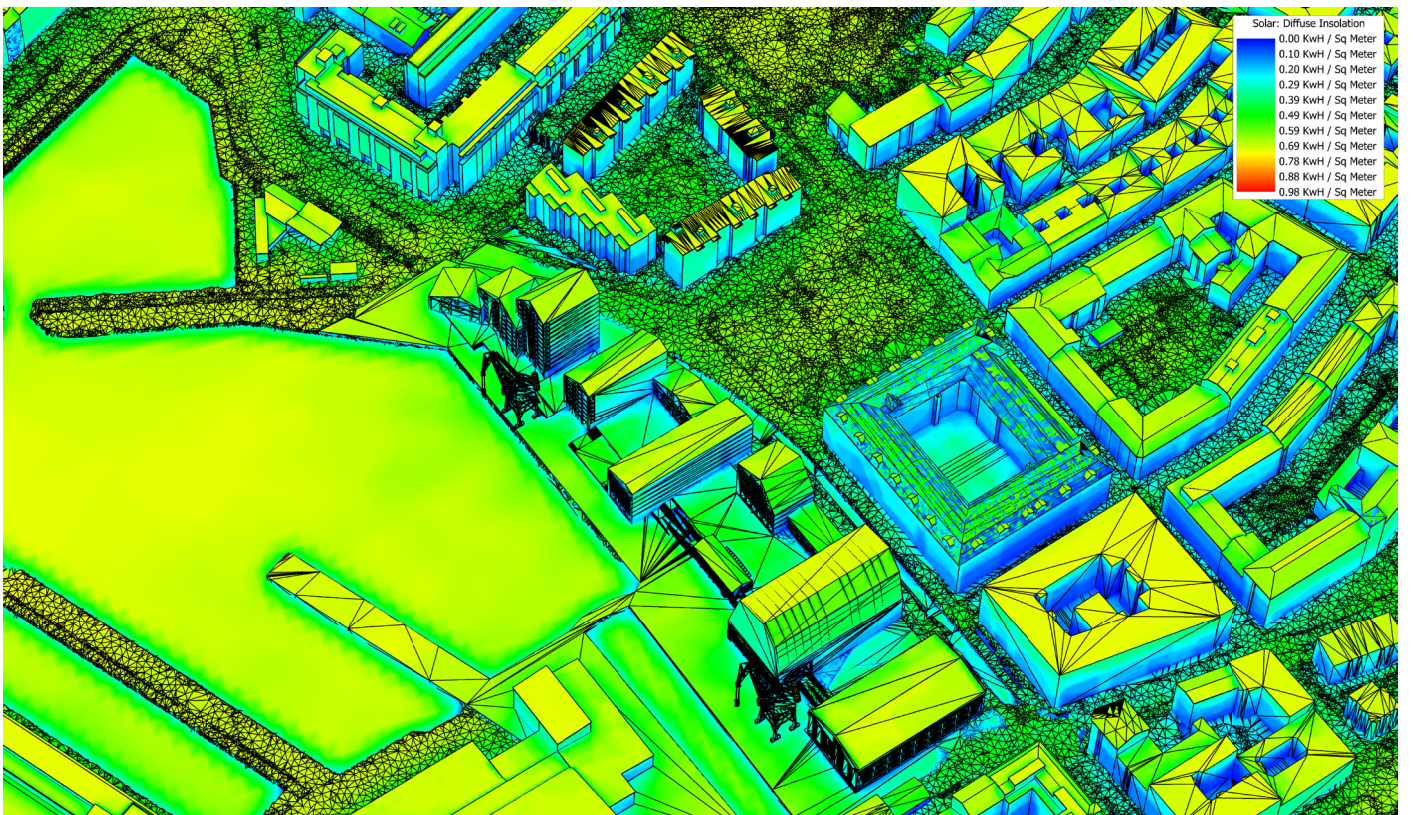
VALOISAT TUNNIT 20.3. / 23.9. NYKYTILANNE



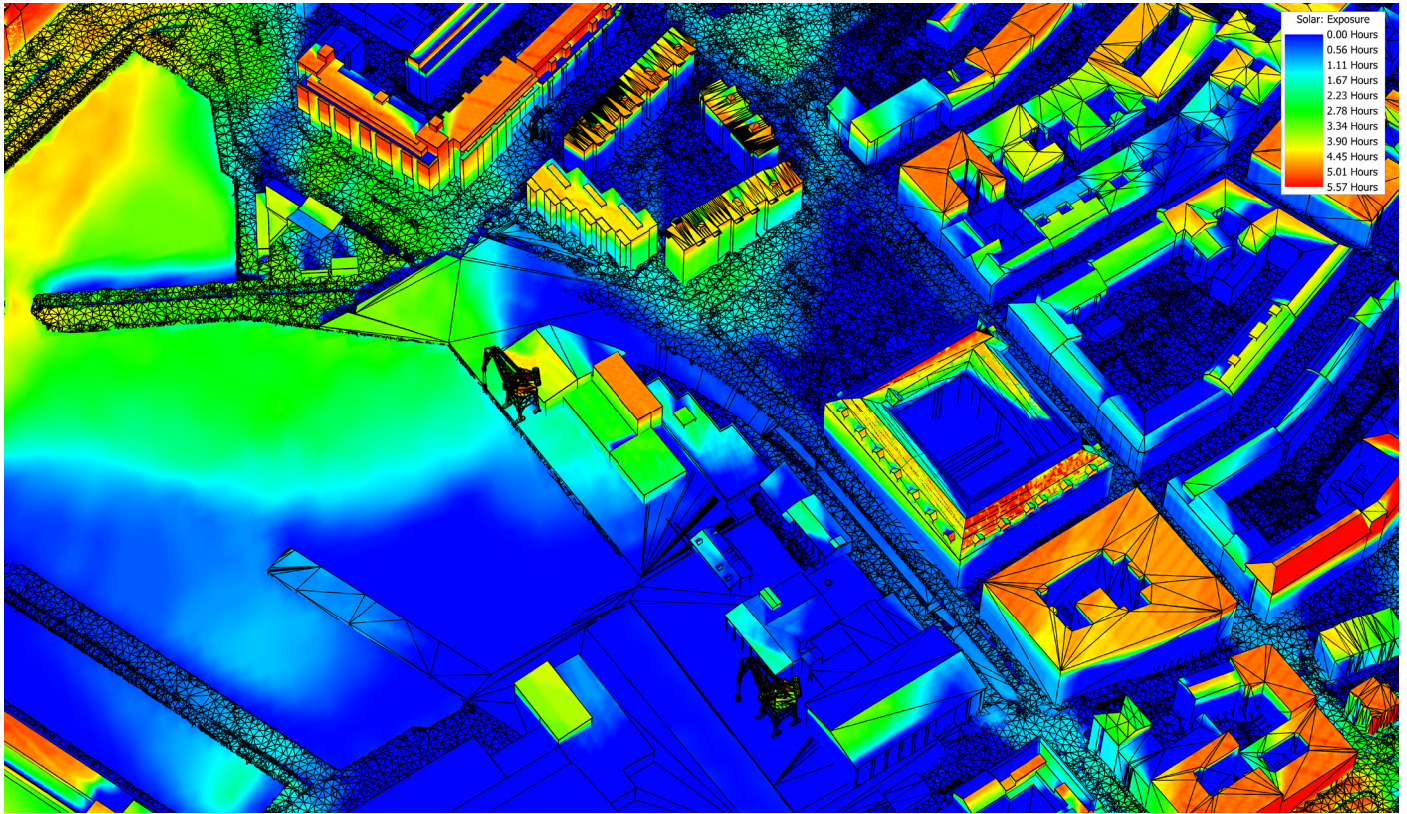
SUORA JA EPÄSUORA AURINKOENERGIAKERTYMÄ 20.3. / 23.9. NYKYTILANNE



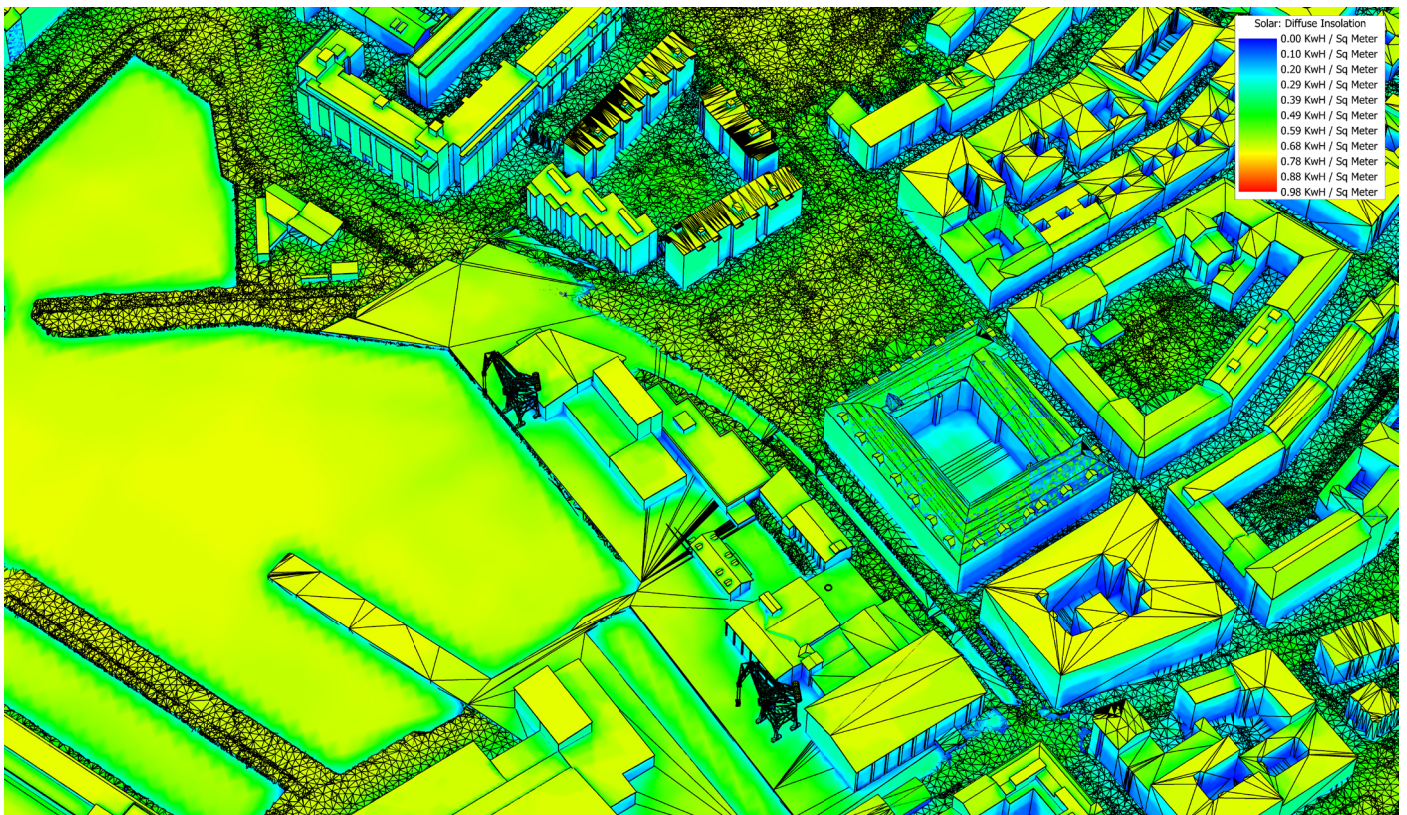
VALOISAT TUNNIT 21.12. UUSI SUUNNITELMA



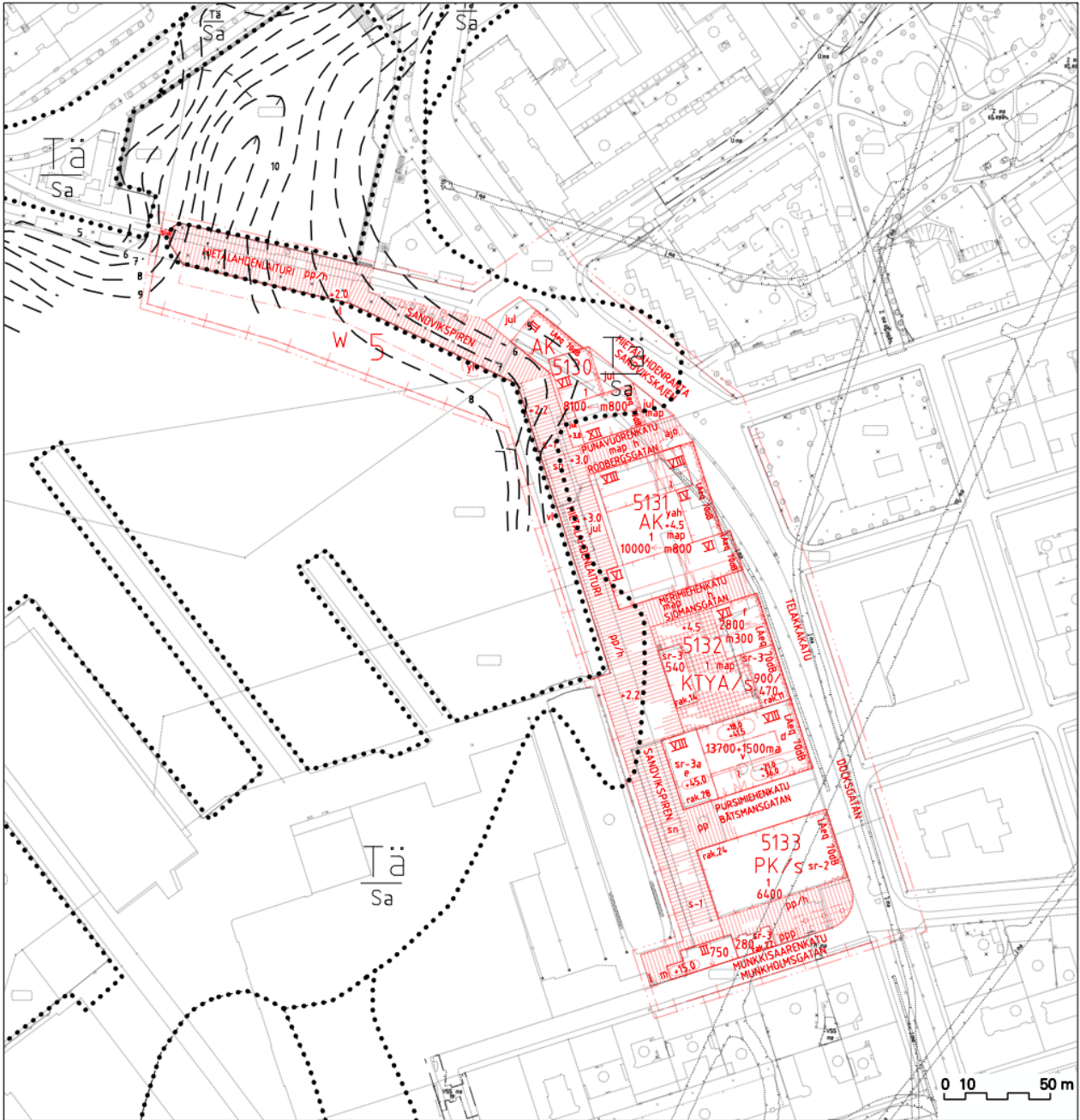
EPÄSUORA AURINKOENERGIAKERTYMÄ 21.12. UUSI SUUNNITELMA



VALOISAT TUNNIT 21.12. NYKYTILANNE



EPÄSUORA AURINKOENERGIAKERTYMÄ 21.12. NYKYTILANNE



# TELAKKARANTA, Länsisatama Maaperä

1 : 3000



KALLIOPALJASTUMA



MAALAJALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU  
SYYVYYS MAANPINNASTA

Tä  
Sa

TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN  
PAKSUUS 1-3m

Tä  
Sa

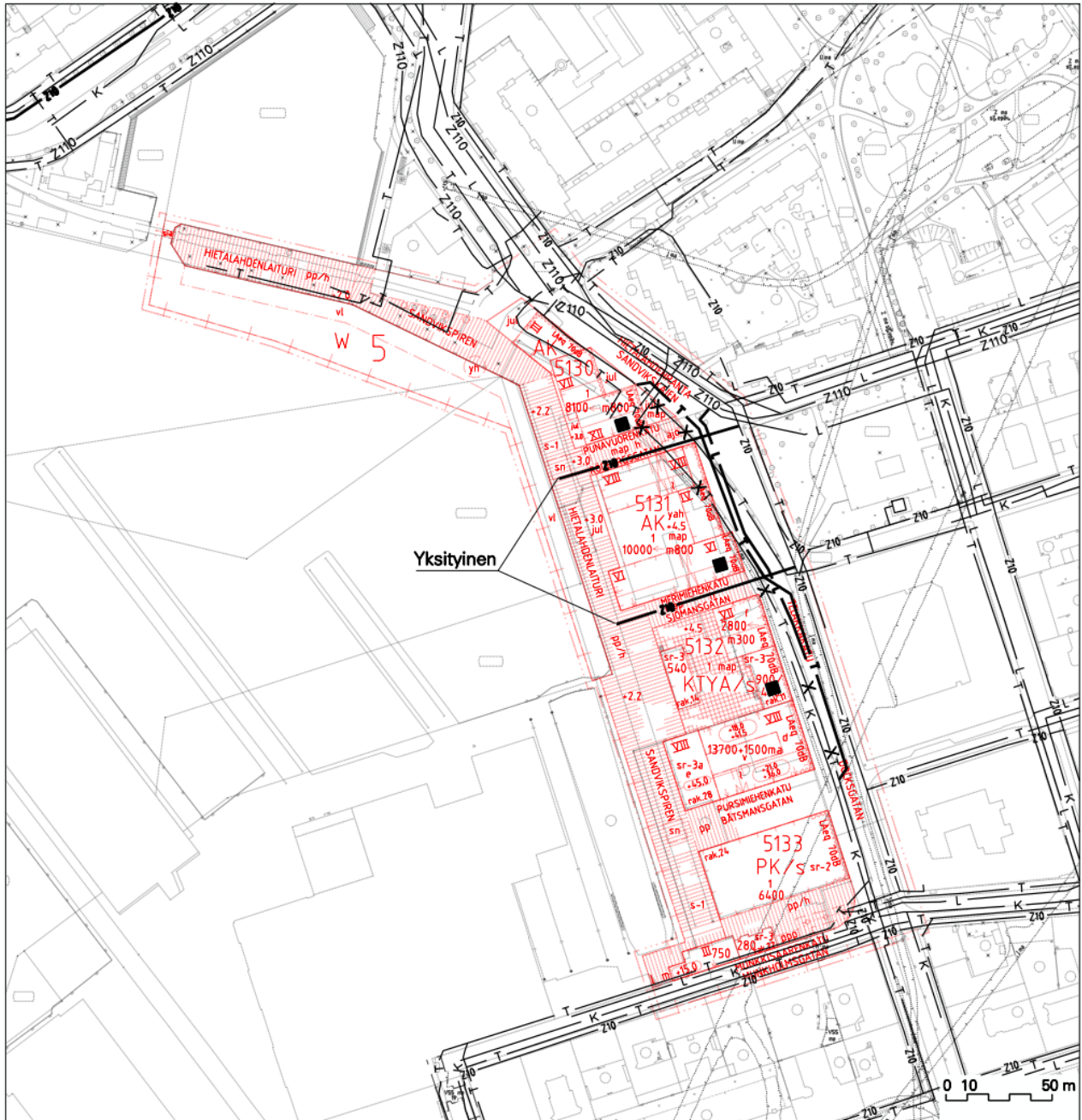
TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN  
PAKSUUS YLI 3m



## TELAKKARANTA, Länsisatama Vesihuolto

1 : 3000

— V —	NYKYINEN VESIJOHTO	— V —	UUSI VESIJOHTO
—>	NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI	—>	UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI
—>>	NYKYINEN SEKAVIEMÄRI	—>>	UUSI SEKAVIEMÄRI
—>>>	NYKYINEN PAINEVIEMÄRI	—>>>	UUSI PAINEVIEMÄRI
— \	NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI	— \	UUSI HULEVESIVIEMÄRI
— \ \	NYKYINEN SEKAVIEMÄRIN YLIVUOTO	— \ \	UUSI SEKAVIEMÄRIN YLIVUOTO
□	YLIVUOTOKAIVO	× ×	KÄYTÖSTÄ POISTUVA
○	PAINEVIEMÄRIN PURKUKAIVO		

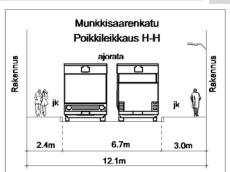
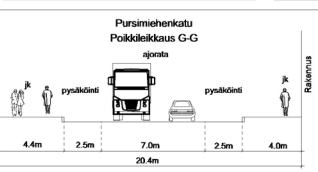
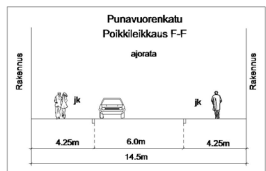
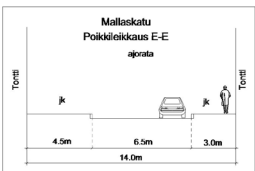
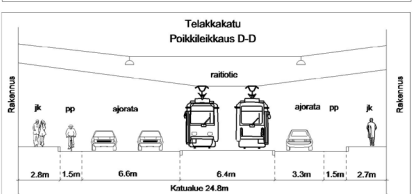
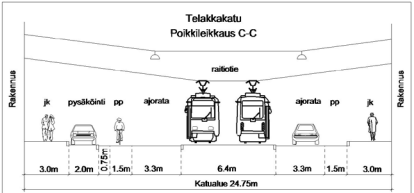
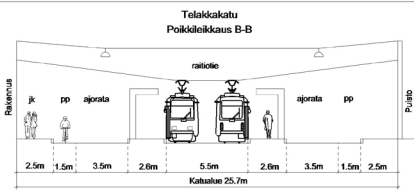
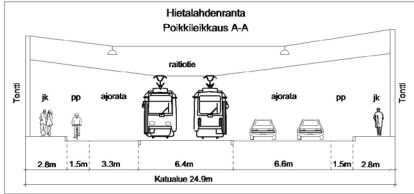
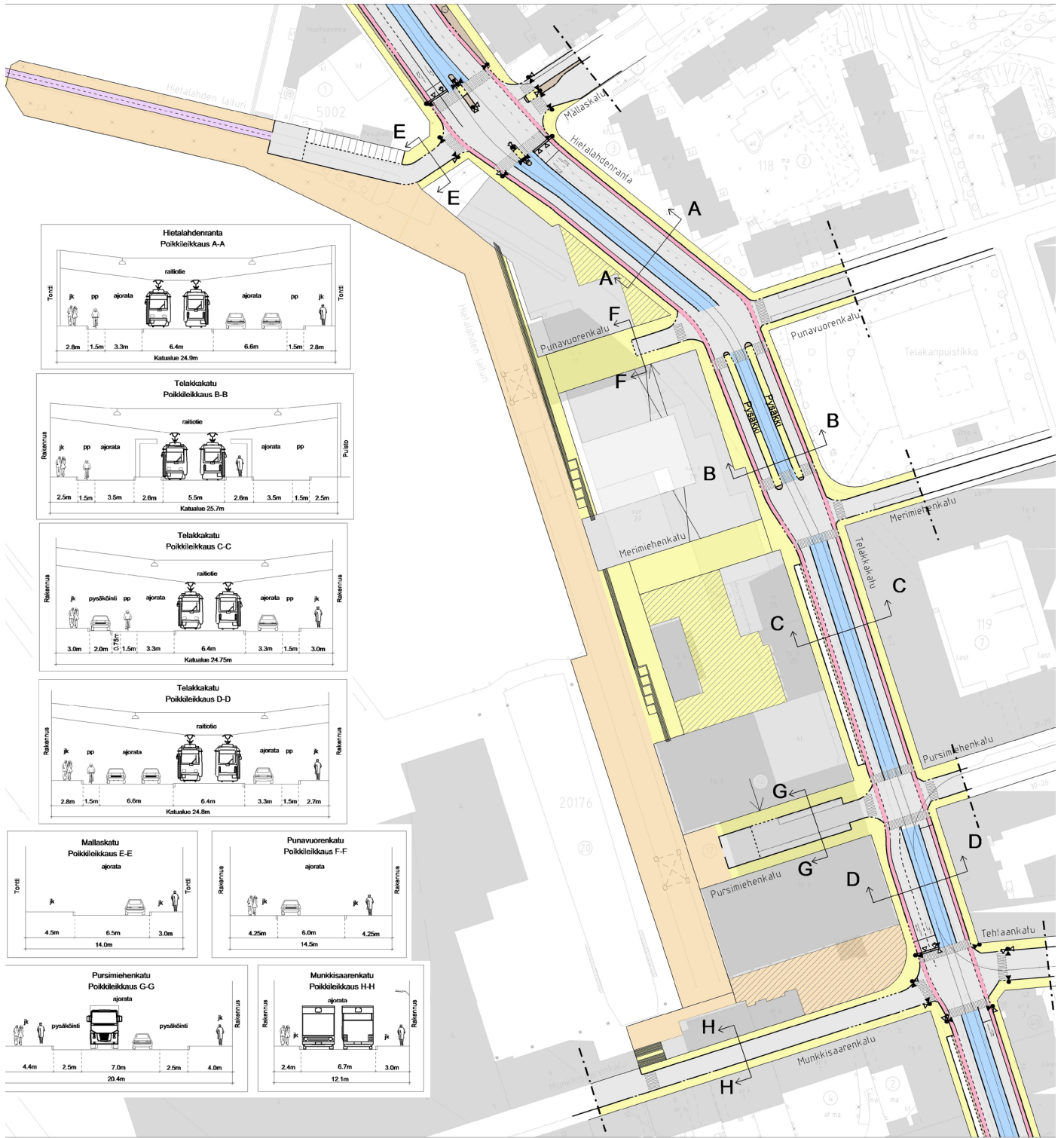


## TELAKKARANTA, Länsisatama Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 3000

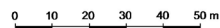
— T —	NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
— Z10 —	NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
— Z110 —	NYKYINEN 110 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
— L —	NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
— K —	NYKYINEN KAASUPUTKI
□	NYKYINEN MUUNTAMO
■	UUSI MUUNTAMO

— T —	UUSI TIETOLIIKENNEKAAPELI
— Z10 —	UUSI 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
— L —	UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
× ×	KÄYTÖSTÄ POISTUVA



**SELITE**

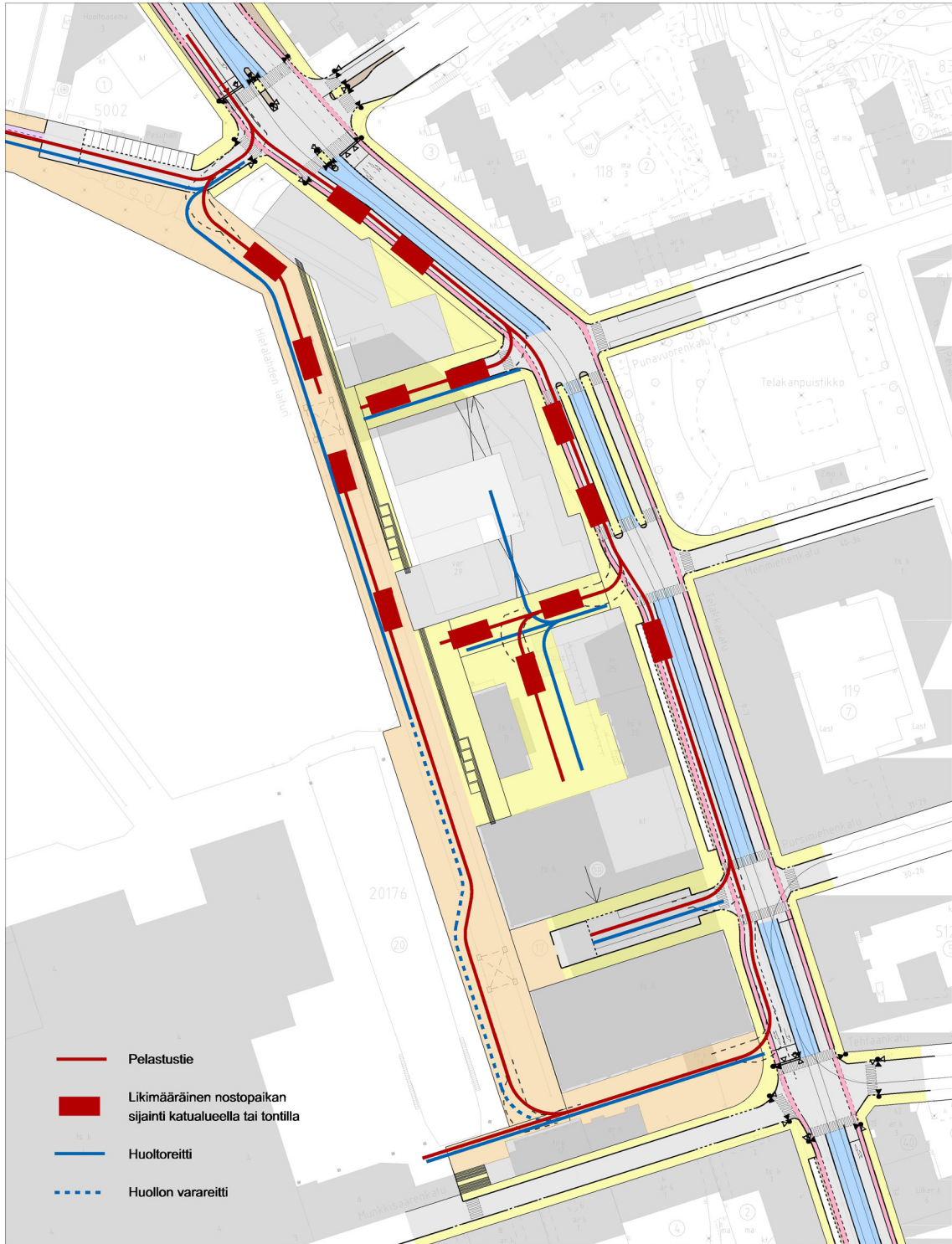
- |   |                                     |   |               |
|---|-------------------------------------|---|---------------|
|  | jalankulku                          |  | pyöräkaista   |
|  | yhdistetty jalankulku ja pyöräily   |  | ajorata       |
|  | pyörätie                            |  | erotuskaista  |
|  | jalankulku ja/tai pyöräily tontilla |  | ratikkakaista |



Telakkarannan asemakaava-alueen  
liikennesuunnitelma  
LUONNOS  
KSV/Los/ANe 18.11.2013

LIITE 14: Liikennesuunnitelma





LIITE 14: Pelastusajoneuvoreitit



LIITE 15: Katuliikennemelun leviämislaskelma



Messinkivalimo (rak. 11), 1914



Saha (rak. 14), 1899



Telakkakonttori (rak. 22), 1933



Konepaja (rak. 24), 1916

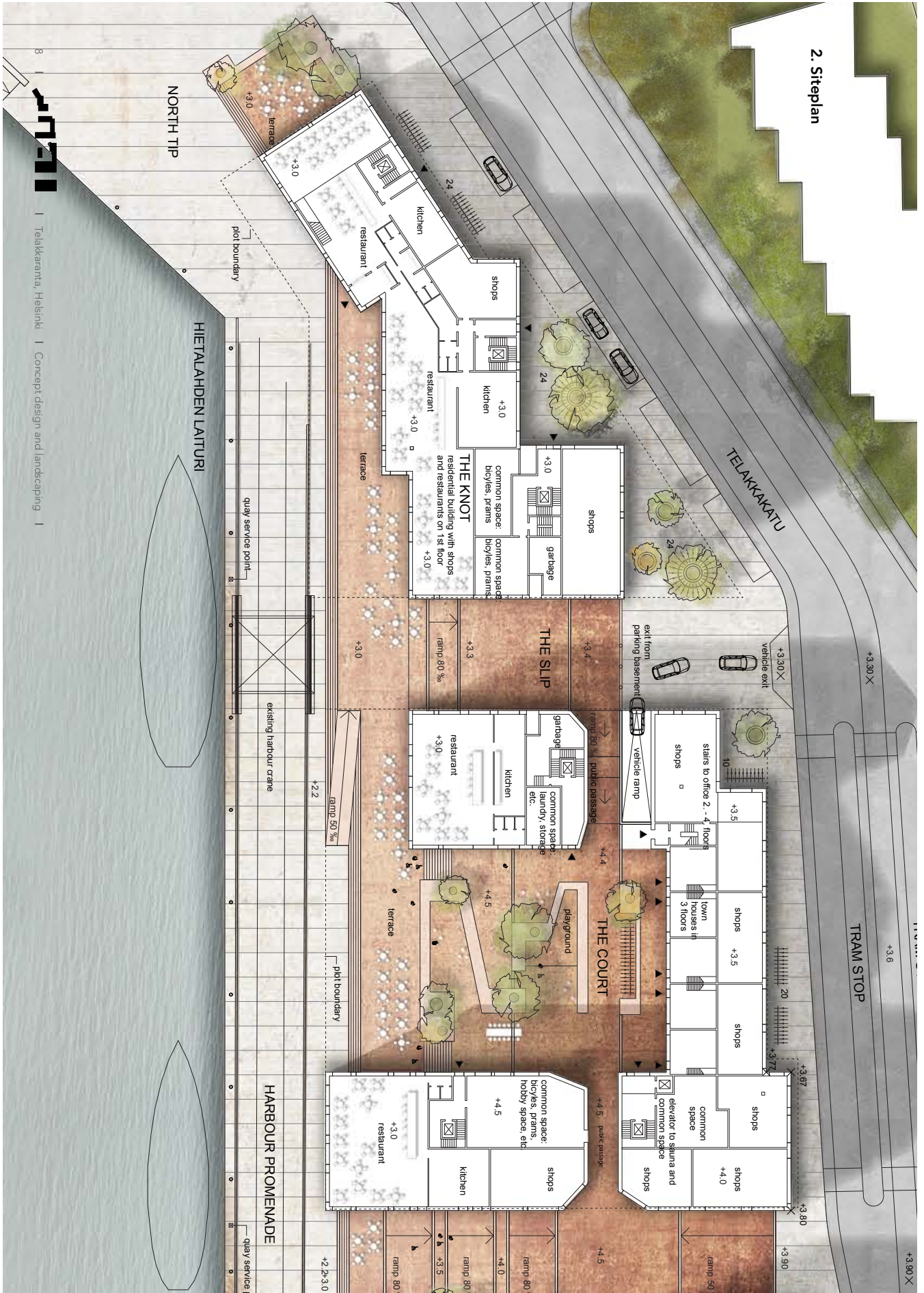


Puutyöpaja (rak. 28), 1898



Nosturit





LIITE 18: Havainnekuva tonttien ja julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmasta, Lundgaard&Tranberg Arkitekter A/S 2013

TELAKKAKATU



PLAN 1:400 N

1 April 2013 | Lundgaard & Traneberg Arkitekter A/S



