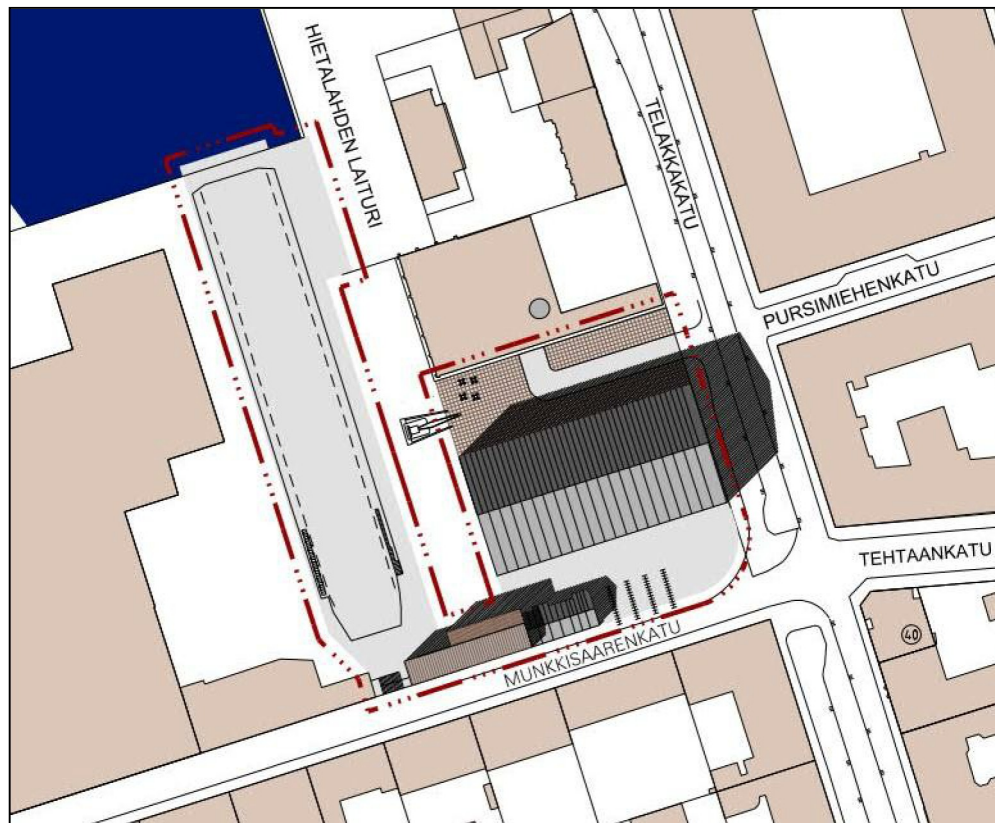




TELAKKARANTA, KONEPAJA JA TELAKKA-ALLAS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12454
PÄIVÄTTY 25.4.2017

Asemakaavan muutos koskee:

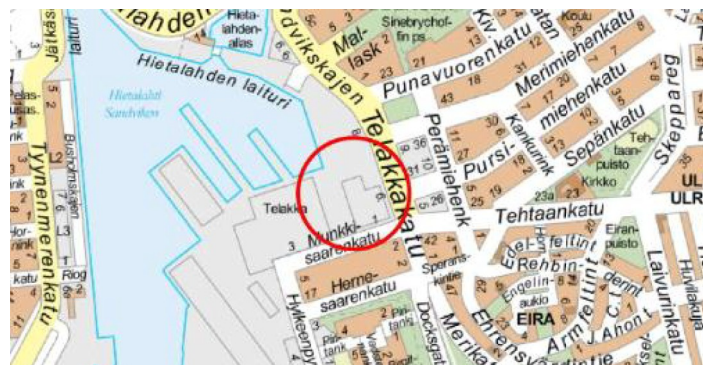
Helsingin kaupungin
5. kaupunginosan (Punavuori)
kortteli 5133 ja katualuetta,
20. kaupunginosan (Länsisatama)
osaa korttelin 20176 tontista 20,
vesialuetta ja
kaupunginosan rajaa
(muodostuu uusi kortteli 5134)

Kaavan nimi:
Telakkaranta, konepaja ja telakka-allas

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.12.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 9.5.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 9.6.–10.7.2017
Kaupunkiympäristölautakunta: muutettu 24.10.2017
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 24.10.2017
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Hietalahden rannalla Telakkakadun ja Munkkisaarenkadun varrella. Alue rajautuu pohjoisessa Hietalahden altaaseen ja Pursimiehenkadun pohjoisreunaan, idässä Telakkakadun länsireunaan ja etelässä Munkkisaarenkadun pohjoisreunaan. Lännessä alue rajautuu Archtech Helsinki Shipyardin telakkaan.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö

Kirsi Rantama, arkkitehti

Juho Palviainen, suunnittelija

Kaavapiirtäminen: Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja

Annikki Vartiainen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Teemu Vuohtoniemi, insinööri

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Kati Immonen, insinööri

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri

Jarkko Nyman, insinööri

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri

Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kristian Berlin, kiinteistölakimies, Kalle Rantala, geotekninen asiantuntija

Vuorovaikutus: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija

Rakennusvalvontapalvelut: Markku Lehtinen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Anu Haahla, ympäristötarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala:

Kaupunginmuseo, Sari Saresto, tutkija,

Liikuntapalvelut, Tapio Rossi, vesiliikennepäällikkö

Kaupunginkanslia: Outi Sääntti, projektijohtaja

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa, kiinteistöpäällikkö

Helen Sähköverkko Oy: Risto Seppänen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo, aluepäällikkö

Hakijataho

Kiinteistö Oy Telakkakatu 6, c/o Skanska Talonrakennus Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	8
Palvelut	9
Esteettömyys.....	9
Luonnonympäristö.....	9
Ekologinen kestävyys.....	10
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	12
Ympäristöhäiriöt	14
Pelastusturvallisuus ja rakennetekniikka	15
Nimistö	15
Vaikutukset.....	16
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	18
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	20

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta
- Havainnekuva
- Ote maakuntakaavasta
- Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Alueen yleiskuvaus, Telakkarannan asemakaavan nro 12100 havainnekuva
- Altaan rakenne, suunnitelmakuva, v.1931
- Maanomistuskartta
- Liikennesuunnitelma
- Kuvaliite suojelukohteista

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee korttelia, jolla sijaitsevat suojellut Telakkarannan konepaja ja telakkakonttori sekä kuivatelakka-allas. Asemakaavan muutos mahdollistaa konepajan ja telakkakonttorin muuttamisen palvelu-, liike- ja toimitiloiksi. Lisäksi kuivatelakka-allas liitetään osaksi Telakkarannan julkisia ulkotiloja. Kuivatelakka-allas suojellaan ja siihen mahdollistetaan pienimuotoinen telakkatoiminta tai vaihtoehtoisesti altaan täyttäminen vedellä ja perinnelaivojen sijoittuminen alueelle.

Kaavaratkaisun mukainen kortteleiden yhteenlaskettu kerrosala on 6 680 k-m², josta konepajaan on osoitettu 5 500 k-m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piirustus nro 6755), jonka mukaan konepajan eteläpuolelle sijoittuva Hietalahdenlaiturin osaksi liitetty jalankulun ja pyöräilyn alue on muutettu katualueeksi, jolla huoltoajoa ei ole sallittu. Huoltoajo on sallittu Pursimiehenkadun kautta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että konepaja sekä telakkakonttori saadaan tarkoituksenmukaiseen käyttöön. Telakkatoiminnoilta vapautuva kuivatelakka-allas suojellaan ja otetaan uudelleen hyötykäyttöön.

Helsingin kaupunki omistaa osan korttelialueista ja osa korttelialueista on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat tilojen käyttötarkoituksen muutokseen, pysäköintipaikkojen riittävään määrään, Telakkakadun liikennejärjestelyihin sekä alueen turvallisuuteen ja viihtyisyyteen. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisien lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat hulevesiviemäreiden suunnitelmiin tehtäviin muutoksiin sekä jakelumuuntamoita varten tehtävään määrälamerkintään. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselistuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Telakkarannan konepajan ja kuivatelakka-altaan asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa konepajan ja telakkakonttorin tarkoituksenmukainen käyttö niiden rakennushistoriallisesti

arvokkaat ominaisuudet säilyttäen sekä liittämään historiallinen kuivatelakka-allas osaksi Telakkarannan kokonaisuutta. Käyttötarkoitus muutetaan kulttuuri- ja viihderakennusten korttelialueesta palvelu-, liike- ja toimitilojen korttelialueeksi. Kuivatelakka-altaaseen mahdollistetaan pienimuotoinen telakkatoiminta sekä Helsingin merellisestä historiasta kertovien alusten kiinnittyminen. Konepajan maantasokerros suunnitellaan osaksi Hietalahdenlaiturin rantapromenadia palvelevia tiloja. Konepajan eteläpuolinen alue muutetaan yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alueen tunnistettavaa identiteettiä vahvistetaan, kaavoitetaan työpaikkoja keskustoihin sekä vahvistetaan Helsingin erityispiirteitä.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on n. 9 300 m².

Kaavaratkaisun mukainen kortteleiden yhteenlaskettu kerrosala on 6 680 k-m², josta konepajaan on osoitettu 5 500 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Telakkaranta käsittää Telakkakadun varrelle sijoittuvan vanhimman osan Helsingin perinteisen telakkatoiminnan käytössä olleesta alueesta. Länsisataman kaupunginosan rakentuessa asuin- ja työpaikka-alueeksi, Hietalahti kytkeytyy tiiviimmin osaksi kantakaupunkia. Telakkatoiminta tulee säilymään Hietalahden altaan äärellä Hernesaassa alueen länsipuolella.

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

Telakkaranta on suunniteltu toiminnoiltaan monipuoliseksi kokonaisuudeksi, joka mahdollistaa telakka-alueen muuttamisen asuin-, kulttuuri-, liike- ja toimitilakäyttöön. Telakkarannan asemakaavassa vuodelta 2016 konepajarakennus sekä telakkakonttori oli suunniteltu yksityisiksi tai julkisiksi kulttuurialueiksi tai viihdetoi-

mintaa palveleviksi tiloiksi. Rakennuksia suunniteltiin Elävän musiikin yhdistyksen (ELMU) ry:n käyttöön. Sittemmin hankkeesta on luovuttu.

Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas palvelu-, liike- ja toimitilarakennusten korttelialue (PK/s)

Telakkarannan rakennustaiteellisesti merkittävin rakennus entinen konepaja on suojeltu merkinnällä sr-2. Rakennus suunnitellaan yksityisiksi tai julkisiksi palvelutiloiksi kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa varten. Lisäksi rakennukseen saa sijoittaa myymälä-, kahvila-, ravintola-, toimisto-, opetus-, kokoontumis- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja. Konepajan ensimmäisen kerroksen tulee avautua Hietalahdenlaiturille telakaltaan puolelle, jonne tulee suunnitella yleisölle avoimia asiakaspalvelutiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Ulko- ja sisätilojen korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvallista, rakennustaiteellista ja teollisuushistoriallista arvoa.

Palvelu-, liike- ja toimitilarakennusten korttelialue (PK)

Munkkisaarenkadun varrella sijaitseva entinen telakkakonttori 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. Rakennukset suunnitellaan yksityisiksi tai julkisiksi palvelutiloiksi kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa varten. Lisäksi rakennuksiin saa sijoittaa myymälä-, kahvila-, ravintola-, toimisto-, opetus-, kokoontumis- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja.

Katualueet

Alueen kadut ovat luonteeltaan kävelykatuja, joille on kuitenkin sijoitettu voimassa olevassa kaavassa sisäänajo pysäköintilaitokseen Pursimiehenkadulle. Kadut liittyvät Telakkarannan julkisten ulkotilojen kokonaisuuteen, jossa merkittävimmissä asemassa on Hietalahdenlaituri. Osalla kaava-alueesta sijaitsee säilytettäviä telakan toimintaan liittyneitä ja teollisuushistoriasta kertovia muistumia kuten Pursimiehenkadun jatkeella oleva konepajan hissin vastapaino ja betonikannet. Hietalahdenlaiturille on merkitty erillinen ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa kuivatelakaltaan pumppaamon sekä sitä tukevia teknisiä laitteita ja rakenteita. Rakenteet eivät saa ulottua katutason yläpuolelle. Alueen eteläosaan telakkakonttorin viereen osoitetaan polkupyörien pysäköintipaikka ohjeellisella sijainnilla. Pursimiehenkadun alle voidaan sijoittaa kortteleita yhdistävä maanalainen jalankulkuyhteys.

Jalankulkuyhteyden rakentamista käsitellään selostuksen kohdassa "Pelastusturvallisuus ja rakennetekniikka". Hietalahdenlaiturin ja Munkkisaarenkadun välille tulee rakentaa porrasyhteys.

Kuivatelakka-alue (lv-ta/s)

Kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas kuivatelakka-allas liitetään osaksi Telakkarannan aluetta ja se suojellaan. Kaavamerkintä mahdollistaa pienimuotoisen telakka-toiminnan. Allas voidaan täyttää vedellä. Altaaseen saa sijoittaa kaupunkikuvaan soveltuvia alkuperäisessä tai sitä vastaavassa ulkoasussa olevia hyväkuntoisia perinnelaivoja, joissa voi olla museo- ja kahvilatoimintaa. Telakka-altaan pumppaamon saa sijoittaa katualueen alle erikseen merkittävällä ohjeelliselle alalle.

Yleisten alueiden suunnittelun pohjaksi on laadittu yhteistyössä Helsingin kaupungin rakennusviraston sekä Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa yleissuunnitelma (Lundgaard & Tranberg Arkittekter A/S, 2012). Yleissuunnitelman pohjalta alueelle on laadittu yleisten töiden lautakunnan hyväksymät katusuunnitelmat (23.8.2016). Alueen valaistuksesta on laadittava erillinen valaistus-suunnitelma.

Liikenne

Lähtökohdat

Suunnittelualue rajautuu Telakkakatuun idässä ja Munkkisaarenkatuun etelässä. Telakkakadun liikennesuunnitelma (6471-7) on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.8.2015. Telakkakadun liikennemäärä on noin 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Munkkisaarenkatua pitkin liikennöi bussilinja. Pursimiehenkadulle on laadittu liikennesuunnitelma Telakkarannan asemakaavan laatimisen yhteydessä. Ajo kaava-alueen pysäköintiin tapahtuu Pursimiehenkadulta. Hietalahdenlaituri on jalankulun ja pyöräilyn väylä, jolla huoltoajo on sallittu. Konepajan eteläpuolelle sijoittuva jalankulun ja pyöräilyn alue sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa tontilla.

Kaavaratkaisu

Voimassa olevan asemakaavan jalankulku, pyöräily ja huoltoajoreittejä muutetaan vastaamaan kaava-alueen toimintojen tarkoituksenmukaista käyttöä. Konepajan eteläpuolelle sijoittuva Hietalahdenlaiturin osaksi liitetty jalankulun ja pyöräilyn alue, on muutettu katualueeksi, jolla huoltoajoa ei ole sallittu. Huoltoajo on sallittu Pursimiehenkadun kautta. Telakka-altaan pumppaamolle osoitettu alue Hietalahdenlaiturilla sekä telakka-altaan mahdollinen käyttö aiheuttaa toteutuessaan lisää huoltoajoliikennettä.

Pyöräliikenne Hietalahdenlaiturille kulkee joko konepajan rakennuksen eteläreunaa tai Pursimiehenkatua pitkin.

Palvelut

Lähtökohdat

Telakkarannan rakennuksissa sijaitsee väliaikaisia erityisesti vapaa-aikaan ja kulttuuriin liittyviä palveluita. Elävän musiikin yhdistyksen ELMU ry:n toimitiloissa Nosturissa on konserttitoimintaa sekä ravintola. Alue tukeutuu Helsingin ydinkeskustan ja Punavuoren kaupunginosan palveluihin.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen maantasokerroksiin suunnitellaan Hietalahdenlaiturille telakka-altaan suuntaan avautuvia palveluita kuten ravintoloita ja kahviloita. Rakennuksiin voidaan sijoittaa yksityisiä tai julkisia palvelutiloja kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa varten sekä liiketiloja. Konepajaan ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Telakka-altaaseen mahdollisesti sijoittuviin perinnelaivoihin voidaan sijoittaa näyttely- ja kahvilatoimintaa.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia tai osittain haastavaa aluetta. 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. Munkkiisaarencatu 8 vastapäätä suunnitellaan porrasyhteys Hietalahdenlaiturille.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Asemakaava-alueen maanpinta on pääosin tasoitettua ja päällystettyä asfalttikenttää. Alueella ei ole säilynyt arvokkaita luonnonympäristön kohteita. Telakka-allas on pääosin louhittu kalliopohjaan. Niukka kasvillisuus koostuu lähinnä rakennusten seinustojen itsekylväytyneestä ruoho- ja puuvartisesta kasvustosta. Perustassa on alueen teollisuushistoriasta kertovia merkkejä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei muuta olemassa olevaa luonnonympäristöä merkittävästi.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnitteluviraston tavoitteena on mm. vähentää auto-riippuvuutta suunnittelemalla kestäviin liikkumismuotoihin perustuvaa liikennejärjestelmää, ennakoida muuttuvia ilmasto-olosuhteita ja suunnitella tulevaisuudessa menestyksekkäästi pärjäävää kaupunkia ja luoda edellytyksiä hiilineutraalin kaupunkirakenteen toteutumiselle.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla luodaan mahdollisuuksia uusille palvelu-, liike- ja toimitiloille hyvien joukkoliikenneyhteyksien päähän, mikä vähentää osaltaan autoriippuvuutta. Arvokas rakennuskanta suojellaan ja niihin suunnitellaan uusi käyttötarkoitus.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Konepaja sekä telakkakonttori on suojeltu voimassa olevalla asemakaavalla.

Telakka-allas

Hietalahden telakan vanha kuivatelakka-allas rakennettiin suureksi osaksi kallioon louhimalla vuosina 1866–1867 ja vihittiin virallisesti käyttöön vuonna 1868. Allas oli varhaisimmassa asussaan suurin piirtein 91 metriä (333 jalkaa) pitkä ja 15 metriä leveä. Allasta pidennettiin etelään päin useita kertoja vuosina 1903, 1910, 1912, 1917 ja 1933. Jo vuoden 1917 laajennus haittasi telakan sisäisiä kulkuyhteyksiä, ja seuraavan laajennuksen yhteydessä oli rakennettava kävelytaso altaan eteläpäädyn päälle. Ensimmäinen 1930-luvulla rakennettu kansi oli puinen, mutta nykyinen kävelytaso on tehty metallista.

Altaan ensimmäinen sulkuportti oli puurakenteinen. Muutaman vuosikymmenen käytön jälkeen se korvattiin vuonna 1899 rautaisella portilla, joka puolestaan romutettiin vuonna 1934. Nykyisen teräsrakenteisen portin ikää ei tiedetä; portti on joko uusittu tai perusteellisesti muutettu.

Kuivatelakka-altaan nykyiset portti- ja kansirakenteet ovat hyvin todennäköisesti peräisin aikaisintaan 1930-luvulta, mutta ne ovat joka tapauksessa kuuluneet kuivatelakan kokonaisuuteen sen toiminnan aikana.

Kuivatelakka-allas suojellaan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavaratkaisu

Kaavassa ei muuteta voimassa olevia suojelumääräyksiä. Suojeltuja rakennuksia kaava-alueella ovat arkkitehti Sune Maconin suunnittelema konepaja (rak. 24) sekä arkkitehti Bertel Liljeqvistin suunnittelema telakkakonttori (rak. 22).

Kuivatelakka-allas suojellaan omalla merkinnällään lv-ta/s. Altaan eteläpäässä sijaitsevan kävelytason nykyisten rakenteiden säilyttäminen on suotavaa, mikäli niiden kunto sen sallii; käytettävyyttä ja turvallisuutta voidaan parantaa uusilla täydentävillä rakennusosilla. Sulkuportin ja siihen liittyvien metallirakenteiden säilyttämismahdollisuuksia arvioitaessa on selvitettävä, onko telakka-altaan tilapäisen tyhjentämisen vedestä oltava mahdollista myös tulevaisuudessa.

Alueen teollisuushistorialliset jäljet laituritasossa säilytetään ja otetaan alueen kehittämisen lähtökohdaksi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Lisäksi alueelle rakennetaan uutta yhdyskuntateknisen huollon verkostoa Telakkakadun katurakentamisen yhteydessä.

Kaavaratkaisu

Hietalahdenlaiturille suunniteltuun hulevesiviemäriin tarvitaan suunnitelmamuutos telakka-altaan uuden pumppaamovarauksen vuoksi. Myös Pursimiehenkadun hulevesiviemärin ja vesihuoltolinjojen suunniteltua sijaintia täytyy muuttaa suunnitellun maanalaisen jalankulkuyhteyden vuoksi. Muutokset suunnitellaan osana käynnissä olevaa Telakkakadun rakennussuunnittelua. Konepajarakennuksen sisällä sijaitseva kaukolämpöjohto siirretään Telakkakadulle.

Kaava-alueen alittaa tunneli, jonka kohdalla ei saa louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa. Alueen jätehuollon toteutusvaihtoehdot on huomioitava jatkosuunnittelussa. Kuivatelakka-altaaseen tulee mahdollisesti sijoittumaan perinnelaivoja. Laivoille varataan

liityntämahdollisuus vesi- ja energiahuollon verkostoihin. Liitoshaarojen sijainti tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

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.

Nykyinen maanpinta Munkkisaarenkadulla kaava-alueen eteläpuolella on tasolla +3,1...+6,7. Telakkakadulla, korttelialueen vierellä, nykyinen maanpinta on tasolla +3,4...+4,1.

Maaperä korttelialueella, Telakkakadun ja Munkkisaarenkadun rajaamalla alueella on osin louhitun kallion päälle tehtyä täyttöä, eteläosalla luonnollisen maakerrosten päälle tehtyä täyttöä. Täytön alla eteläosalla on ohut siiltinen/savinen kerros.

Telakka-altaan suunnitelmien perusteella kalliopinta altaan alueella on ollut välillä n. -8...+2,2 (N2000). Kallio on alimmillaan telakka-altaan suulla. Telakka-allas on osin louhittu kallioon, osin altaan seinämät on rakennettu massiivisina betonirakenteina kallion pinnasta maanpintaan (liite: Altaan rakenne, suunnitelma-kuva, v.1931). Korkeimmillaan betonirakenne on altaan porttirakenteen itäpuolella, altaan pohjasta nykyiseen maanpintaan. Nykyinen maanpinta altaan viereisellä alueella on n. +2,5...+2,7. Altaan pumppaamo on louhittu altaan länsipuolelle.

Kalliota on paikoin louhittu alueen rakentamisen yhteydessä. Kallionpinta kaava-alueella on alimmillaan -0,8 ja ylimmillään altaan eteläpäädyssä +1,6.

Kaavamuutosalueen pohjoisosan laiturialueesta on tehty kattava kuntotutkimus vuonna 2011.

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. Alueen rakennuksissa on todettu joiltakin osin olevan haitta-ainepitoisia rakenteita.

Telakka-altaan pohjalle on saattanut laivojen korjaustoiminnasta johtuen kertyä ainesta, jossa on kohonneita haitta-ainepitoisuuksia.

Kaavaratkaisu

Telakka-altaasta on tehty kuntotutkimus. Kuntokartoituksen yhteydessä on tehty sekä pilaantuneisuusselvitys että rakenteellinen kuntokartoitus, joiden pohjalta laaditaan kunnostussuunnitelma. Kuntokartoituksessa on havaittu, että turvallisuuden kannalta vakavimpia puutteita ovat altaan ympärillä olevien kaiteiden väärä kaidetyyppi sekä eteläpäässä olevien teräsportaiden huono kunto. Turvallisuuden kannalta vakavat puutteet tulisi korjata mahdollisimman pian ja teräsportaot tulisi laittaa välittömään käyttökieltoon.

Vakavimmat säilyvyysongelmat ovat:

- Pohjalaatan betoni on rapautunutta pahoin.
- Pohjalaatan kloridipitoisuudet ovat todella korkeat ja saavuttanut osan raudoituksesta.
- Avauksissa havaittiin raudoituksessa pistemäistä ruostetta.
- Sulkuportin oikealla puolella on suuri vesivuoto. Vesi tulee halkeamasta paineella.
- Seinien betonissa on paljon vuotavaa halkeilua ja ruiskubetonissa on laajasti kopoa sekä irti olevaa betonipintaa.
- Seinien ja pohjalaatan betonin huokosiin on kiteytynyt ettringiittiä ja yhteen näytteeseen kalsiumhydroksidia (heikentää betonin pakkasenkesto-ominaisuuksia).
- Kiviaines voi olla paikoin reaktiivista (on merkkejä alkalikiviainesreaktiosta).

Kuntotutkimuksessa havaittujen edellä mainittujen seikkojen perusteella altaalle tulisi tehdä laaja peruskorjaus 2–4 vuoden kuluessa. Kuntotutkimuksen raportissa on esitetty toimenpide-ehdotukset kuivatelakan altaan kunnostamiseksi. Kunnostamisesta tulee laatia yksityiskohtainen suunnitelma. Kunnostussuunnittelun yhteydessä on varmistettava maa- ja kalliotekninen stabiileetti sekä tarve maa-, kallio- ja tukirakenteiden vahvistamistarpeista altaan tulevaa käyttötarkoitusta varten.

Altaan nykyinen, telakan puolella sijaitseva pumppaamo poistuu käytöstä ja korvaavalle pumppaamolle on osoitettu rakennusala altaan itäpuolella.

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

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 vastaanottoipaikkaan.

Kaavaan on lisäksi määräys telakka-altaan pohjalla olevan aineksen haitta-ainepitoisuuksien selvittämisestä ja tarvittaessa kunnostuksesta ennen kaavan mukaiseen käyttöön ottamista.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Katuliikenteen aiheuttamaa melua on arvioitu melumallin avulla alueella voimassa olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä. Melulaskennan tulosten perusteella suunniteltu ja olemassa oleva massoittelu Telakkakadun varressa estää tehokkaasti katuliikennemelun leviämisen Hietalahdenlaiturin suuntaan. Rakennusten rannan puoleisilla alueilla alitetaan laajasti melutason ohjearvot ulkona. Rakennusten Telakkakadun puoleisille julkisivuille kohdistuu suurimmillaan noin 65...69 dB päiväaikainen keskiäänitaso.

Ilman epäpuhtauksien pitoisuuksia on arvioitu alueella voimassa olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä mm. käytettävissä olevien mittaustulosten sekä erillisen ilmanlaatuselvityksen avulla. Suunnittelualueelle kohdistuvien pitoisuuksien ei arvioida ylittävän ohje- tai raja-arvotasoa.

Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsee telakka, jonka toiminnan ympäristöhaittoja on arvioitu ympäristöluvan yhteydessä. Luvan mukaisen toiminnan ei arvioida aiheuttavan suunnittelualueelle haitallisia vaikutuksia.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on annettu määräys kadun puoleisesta julkisivuille kohdistuvasta päiväaikaisesta keskiäänitasosta, jonka mukaan voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisäänieristävyydelle käyttötarkoituksen mukaan.

Kuivatelakka-altaassa voidaan harjoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta telakkatoimintaa.

Pelastusturvallisuus ja rakennetekniikka

Lähtökohdat

Pelastusteiden ajoreitit on esitetty aiemman asemakaavan laadinnan yhteydessä pelastussuunnitelmassa. Kaava-alueella ei sijaitse nostopaikkoja. Julkisten ulkotilojen rakenteiden ja kalusteiden sekä ulos sijoitettavien tarjoilualueiden sijoituksessa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien vaatima vapaa tila.

Kaavaratkaisu

Kaava-allas voidaan täyttää vedellä.

Korttelien väliselle maanalaiselle jalankulkuyhteydelle on esitetty kaavassa ohjeellinen sijainti. Maanalaisen korttelien välisen jalankulkuyhteyden saa sijoittaa korkeustasojen +0 ja -5 välille siten, että katualueen alla maanalaisen jalankulun kaikkien rakenteiden tulee olla tason +0 alapuolella. Suunnittelussa tulee huomioida kadun alle tason +0 yläpuolelle suunniteltu hulevesiviemäri. Maanalaiset tilat on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niiden toteutus aiheuta haittaa rakennettavan hulevesiviemärin rakentamiselle, käytölle tai aiheuta lisäkustannuksia sen rakentamiselle.

Maanalaisen jalankulkuyhteyden toteuttaminen ei saa estää tai vaikeuttaa asemakaavassa 12100 korttelin 5132 tontille 5 osoitettua Pursimiehenkadulta maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan toteuttamista. Maanalaiset tilat on suunniteltava ja toteutettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille tai rakenteille eikä niiden kulttuurihistoriallisille arvoille eikä muille maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille eikä aiheuta haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

Maanalaisen korttelien välisen jalankulkuyhteyden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Helsingin kaupungin rakennusviraston suunnitteluohjeet yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta.

Nimistö

Konepajan eteläpuolelle sijoittuva kävely- ja jalankulkualue on nimetty Hietalahdenlaituriksi.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Yleisten alueiden ja yhdyskuntateknisten järjestelmien kustannuksia on arvioitu aiemmin Telakkarannan asemakaavassa. Konepajan eteläpuoleinen tontinosa muutetaan yleiseksi alueeksi. Kaavamuutos mahdollistaa alueen läpi Hietalahdenlaiturin kautta kulkevan sujuvan yleiselle jalankululle ja pyöräilylle osoitetun reitin toteuttamisen. Tästä aiheutuu kaupungille maanhankintakustannuksia. Kaavaratkaisun aiheuttamat muutokset suunniteltuihin viemäreihin eivät ole kustannuksiltaan merkittäviä. Telakka-altaan pumppaamon kustannuksia ei ole arvioitu, ne arvioidaan jatko-suunnittelussa.

Kuivatelakka-altaan käyttöönoton aiheuttamia kustannuksia on arvioitu kaavaehdotusvaiheessa. Kustannuksissa on arvioitu vaihtoehtoina kuivatelakan korjaaminen ja sulkuportin kunnostaminen sekä kuivatelakan muuttaminen laiturialueeksi poistamalla sulkuportti. Kuivatelakan korjaamisen kustannukseksi arvioidaan noin 850 000 € ja muuttamiseksi laiturialueeksi noin 250 000 €.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Alueen avautuminen eri toimijoille on alkanut jo ennen kaavan viereille tuloa. 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 ja kuivatelakka-allas otetaan käyttöön ja liitetään osaksi julkista ympäristöä.

Telakkaranta täydentää Helsingin merellistä kantakaupunkia. Uudet palvelu-, liike- ja toimitilat lisäävät kantakaupungin elinvoimaisuutta. Telakkarannan lähialueella kaupan palveluja on suunniteltu myös rakentuville Hernesaaren ja Jätkäsaaren alueille. Tulevaisuudessa Hernesaaren liikenne kulkee lähes kokonaan Telakakadun kautta ja Telakkarannan kaupallista suunnitelmaa on suunniteltu rinnakkain Hernesaaren palvelurakenteen kanssa. Hernesaaren tulevat asukkaat ovat mahdollisen lähiasioinnin kannalta tärkeitä Telakkarannalle.

Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta sekä osin työpaikka-alueita. Keskustatoimintojen alue sallii myös mahdollisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen alueelle. PK/s-korttelissa ei kuitenkaan sallita päivittäistavarakauppaa. Mikäli PK/s-kortteli toteutuu erikoiskauppa- ja palvelu painotteisena, ei sillä sijainti huomioon ottaen ole kuitenkaan nähtävissä merkittäviä yhdyskuntarakenteellisia vaikutuksia. Riippuu konseptista, kuinka

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

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 Telakkarannan asemakaavan nro 12100 laadinnan yhteydessä pienoismalli mittakaavaan 1:1000.

Vaikutukset luontoon, maisemaan, kulttuuriperintöön ja kaupunkikuvaan

Asemakaavamuutos ei vaikuta merkittävästi Hietalahden altaan maisemaan. Kaavan sisältö koskee suojeltavia rakennuksia sekä suojeltavaa kuivatelakka-allasta. Telakkakonttorin yhteyteen sallitaan uudisrakennus, joka vastaa kooltaan paikalta purettavaa muuntamorakennusta.

Kaava mahdollistaa kuivatelakka-altaaseen pientelakkatoimintaa. Toiminta toisi historiallista jatkumoa telakka-alueelle. Kuivatelakka-altaan mahdollinen täyttäminen vedellä toisi rakennukset veden äärelle. Laituriin mahdollisesti kiinnittyvät perinnelaitavat täydentäisivät Hietalahdenlaituriin kiinnittyneiden keskisuurten ja suurten alusten rintamaa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäiset. Huoltoajon tarve Hietalahdenlaiturilla saattaa kasvaa telakka-altaan käytöstä riippuen.

Asemakaavan muutoksella saattaa olla vaikutuksia yhdyskunta-tekniikan huollon järjestämiseen riippuen kuivatelakka-altaan tulevasta käytöstä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisulla luodaan mahdollisuuksia uusille palvelu-, liike- ja toimitiloille hyvien joukkoliikenneyhteyksien päähän, mikä vähentää osaltaan autoriippuvuutta. Arvokas rakennuskanta suojellaan ja niihin suunnitellaan uusi käyttötarkoitus.

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.

Alueelle suunnitellaan eri väestöryhmien liikkumiseen soveltuvat esteettömät reitit. Kuivatelakka-altaan liittäminen osaksi Telakkarantaa lisää Helsingin merellisyyteen liittyviä toiminta- ja virkistysmahdollisuuksia. Kortteleita koskeva käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa monipuoliset toimintamahdollisuudet eri alojen yrittäjille ja toimijoille.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (valtakunnan keskus) ja osittain tiivistettäväksi merkittyä aluetta.

Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pääosin teollisuus-, toimisto- ja satamakäyttöön varattua työpaikka-alueetta (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). Lisäksi korttelissa on lisämerkintä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävästä alueesta. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty kantakaupungiksi C2 ja toimitila-alueeksi. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alueella on nykyisten rakennettujen maanalaisten tilojen merkinnät, jotka ovat jätevesitunneleita.

Asemakaavat

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Kuivatelakka-altaan osalta on voimassa asemakaava nro 8418 vuodelta 1982, jossa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Muilta osin aluetta koskee Telakkarannan asemakaava nro 12100 vuodelta 2016, joka mahdollistaa telakka-alueen muuttamisen asuin-, kulttuuri-, liike- ja toimitilakäyttöön. Kaavamuuotosalueen rakennukset sijaitsevat teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi merkityllä kulttuuri- ja viihderakennusten korttelialueella. Korttelialueen kerrosalaksi on merkitty yhteensä 7 430 k-m², josta konepajan osalle on merkitty 6 400 k-m² ja telakkakonttorin 280 k-m². Uudisrakennuksen kerrosala on 750 k-m². Alueen rakennuksista konepaja (rak. 24) ja telakkakonttori (rak. 22) ovat suojeltavia rakennuksia.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa osan korttelialueista ja osa korttelialueista on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 16.1.–3.2.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Jätkäsaaren kirjastossa, Tyynenmerenkatu 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnittelijat olivat tavattavissa 24.1.2017 Jätkäsaaren kirjastossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY):n kannanotto kohdistui alueen vesihuoltojärjestelyihin. Helen Oy:n kannanotto kohdistui alueella sijaitsevaan kaukolämpöjohtoon. Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui alueen maaperään liittyviin

asioihin. Kiinteistöviraston tonttiosaston kannanotto kohdistui uusiin katualueisiin, maanomistajan toiveiden huomioimiseen sekä kuivatelakka-altaan käyttöön. Rakennusviraston kannanotto kohdistui kuivatelakka-altaan kuntoon ja siitä aiheutuviin kustannuksiin. Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui kuivatelakka-altaan käyttöön. Kaupunginmuseon kannanotossa esitetään museolaivojen sijaan käytettävän termiä perinnelaivat.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaan on lisätty määräykset koskien maanalaista jalankulkuyhteyttä ja telakka-altaan pohjalla olevan aineksen tutkimista ja kunnostusta. Telakka-altaasta on tekeillä kuntotutkimus ja kunnostussuunnitelma, josta saadaan tietoa kunnostuksen kustannuksista. Konepajan rakennusoikeus on tarkistettu hakijan viitesuunnitelmia vastaavaksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 3 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat kuivatelakka-altaan ja rakennusten tulevaan käyttöön, kunnostukseen ja rakennusoikeuteen, toimintojen ympäristöhäiriöihin, alueen yleisilmeeseen ja toimivuuteen, pysäköintiin ja valaistukseen.

Mielipiteissä ei esitetty asioita, jotka edellyttäisivät muutoksia asemakaavaehdotukseen.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 9.6.–10.7.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 25.4.2017 ja lautakunta päätti 9.5.2017 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat tilojen käyttötarkoituksen muutokseen ja niistä mahdollisesti lähialueiden asukkaille aiheutuviin ongelmiin, pysäköintipaikkojen riittävään määrään, Telakkakadun liikennejärjestelyihin sekä alueen turvallisuuteen ja viihtyisyyteen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat hulevesiviemäreiden suunnitelmiin tehtäviin muutoksiin sekä jakelumuuntamoita varten tehtävään määräalamerkintään.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy ja kaupunginmuseo (kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta:

- asemakaavaan on lisätty määräys koskien muuntamotilojen sijoittamista kiinteistöihin.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- s-1 suojelumääräys koskien Hietalahdenlaiturin ulkotilassa olevien telakan toimintaan liittyneiden ja teollisuushistoriasta kertovien osien ja rakennelmien kuten metalli- ja betonikansivyöhykkeiden säilyttämistä on muutettu muotoon ”mahdollisuuksien mukaan”.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden, telakka-allasta koskevan kuntotutkimuksen (Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen) sekä yhdyskuntataloudellisten vaikutusten osalta
 - kaavakartan nimiö on päivitetty.
-

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Telakkarannan konepajan ja telakka-altaan asemakaavan muutoksen 25.4.2017 päivätyn ja 24.10.2017 muutetun piirustuksen numero 12454 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 24.10.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	23.03.2017
Kaavan nimi	Telakkaranta, konepaja ja telakka-allas		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9316	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9316

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9316	100,0	6680	0,72	0,0000	-750
A yhteensä						
P yhteensä	0,2693	28,9	6680	2,48	-0,1060	-750
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,3667	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6623	71,1			0,4792	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä					-0,0065	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

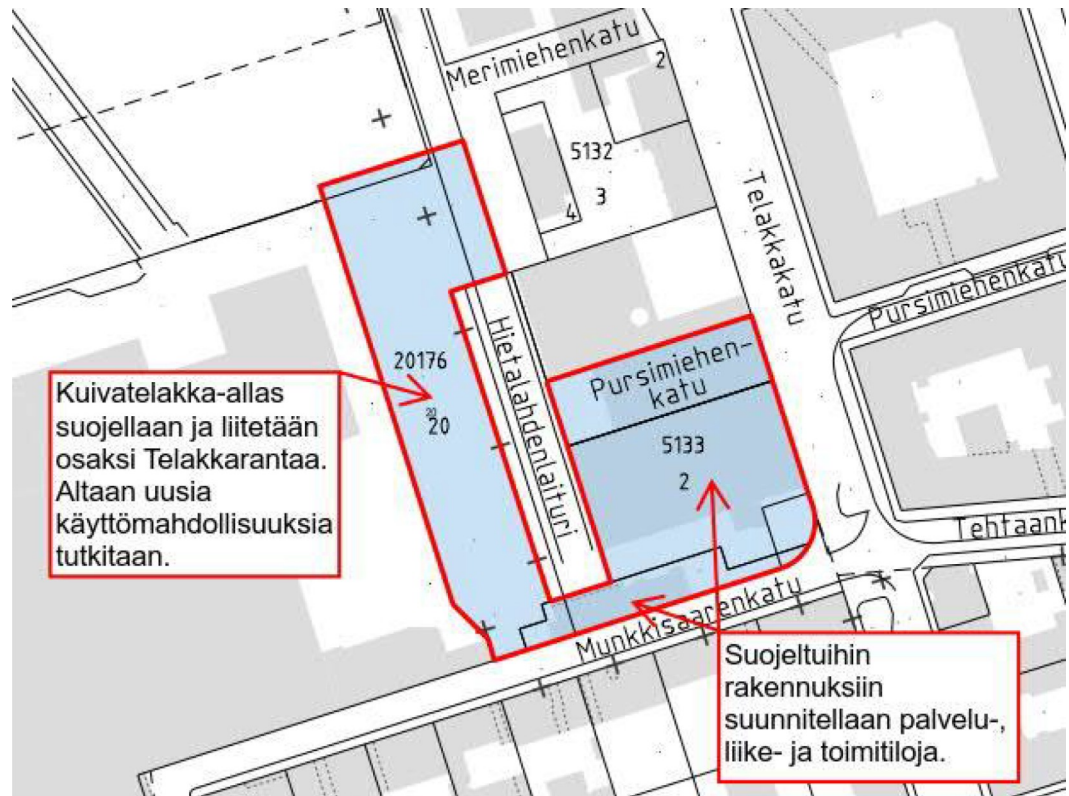
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9316	100,0	6680	0,72	0,0000	-750
A yhteensä						
P yhteensä	0,2693	28,9	6680	2,48	-0,1060	-750
PK	0,0527	19,6	1180	2,24	0,0527	1180
PK/s	0,2166	80,4	5500	2,54	0,2166	5500
PVY/s					-0,3753	-7430
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,3667	
T					-0,3667	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6623	71,1			0,4792	
Kadut	0,4055	61,2			0,2877	
Kev.liik.kadut	0,2568	38,8			0,1915	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä					-0,0065	
W/s					-0,0065	

TELAKKARANTA, KONEPAJA JA TELAKKA-ALLAS, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee Telakkarannan konepajan ja kuivatelakka-altaan aluetta. Konepajan ja nk. telakkakonttorin käyttötarkoitus muutetaan palvelu-, liike- ja toimitilarakennuksiksi. Telakka-allas suojellaan ja liitetään osaksi Telakkarannan kokonaisuutta. Telakkatoiminnan jatkumisen edellytyksiä tutkitaan. Vaihtoehtoisesti selvitetään altaan täyttämistä vedellä ja esimerkiksi museolaivojen sijoittumista altaaseen.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavapäivystys pidetään Jätkäsaaren infokeskus ja kirjasto Huutokonttorissa (Tyynenmerenkatu 1) 24.1.2017 klo 16–18.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (havainnekuva, kaavaluonnos) on esillä 16.1.–3.2.2017 seuraavissa paikoissa:

- Jätkäsaaren infokeskus ja kirjasto Huutokonttori
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 3.2.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Eteläiset kaupunginosat ry
 - Punavuoriseura ry
 - Munkkisaari-Hernesaari-seura ry
 - Viaporin Telakka ry
 - Satamajäänsärkijä S/S TURSO yhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - Helsingin Satama Oy
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - kiinteistöviraston tilakeskus
 - kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - liikuntavirasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
-

- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa rakennuksien kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin, liikenteeseen sekä kaupunkikuvaan ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Kaupunki omistaa telakka-altaan. Rakennukset sijaitsevat korttelialueella, joka on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösovimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa (vuosilta 1982 ja 2016). Kaava-alueen rakennukset sijaitsevat teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi merkityllä kulttuuri- ja viiherakennusten korttelialueella. Kuivatelakka-altaan alue on merkitty teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi. Alueen rakennuksista konepaja ja nk. telakkakonttori (rak.22 ja rak.24) ovat suojeltuja rakennuksia.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pääosin teollisuus-, toimisto- ja satamakäyttöön varatuksi työpaikka-alueeksi. Korttelissa on merkintä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävästä alueesta. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (2016) alue on merkitty kantakaupungiksi (C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Alue on entistä telakka-aluetta, joka on suunniteltu monipuoliseksi asumisen, työn ja kulttuurin yhdistäväksi osaksi kantakaupunkia. Konepaja on tällä hetkellä luovien alojen toimijoiden toimitilakäytössä. Telakka on luopunut kuivatelakka-altaasta ja allas on siirtynyt kaupungin omistukseen.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Kirsi Rantama, arkkitehti, p. (09) 310 37207, kirsi.rantama@hel.fi
Juho Palviainen, suunnittelija, p. (09) 310 37484,
juho.palviainen@hel.fi

Liikenne

Sanna Ranki, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37146, sanna.ranki@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37325,
helena.farkkila-korjus@hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi

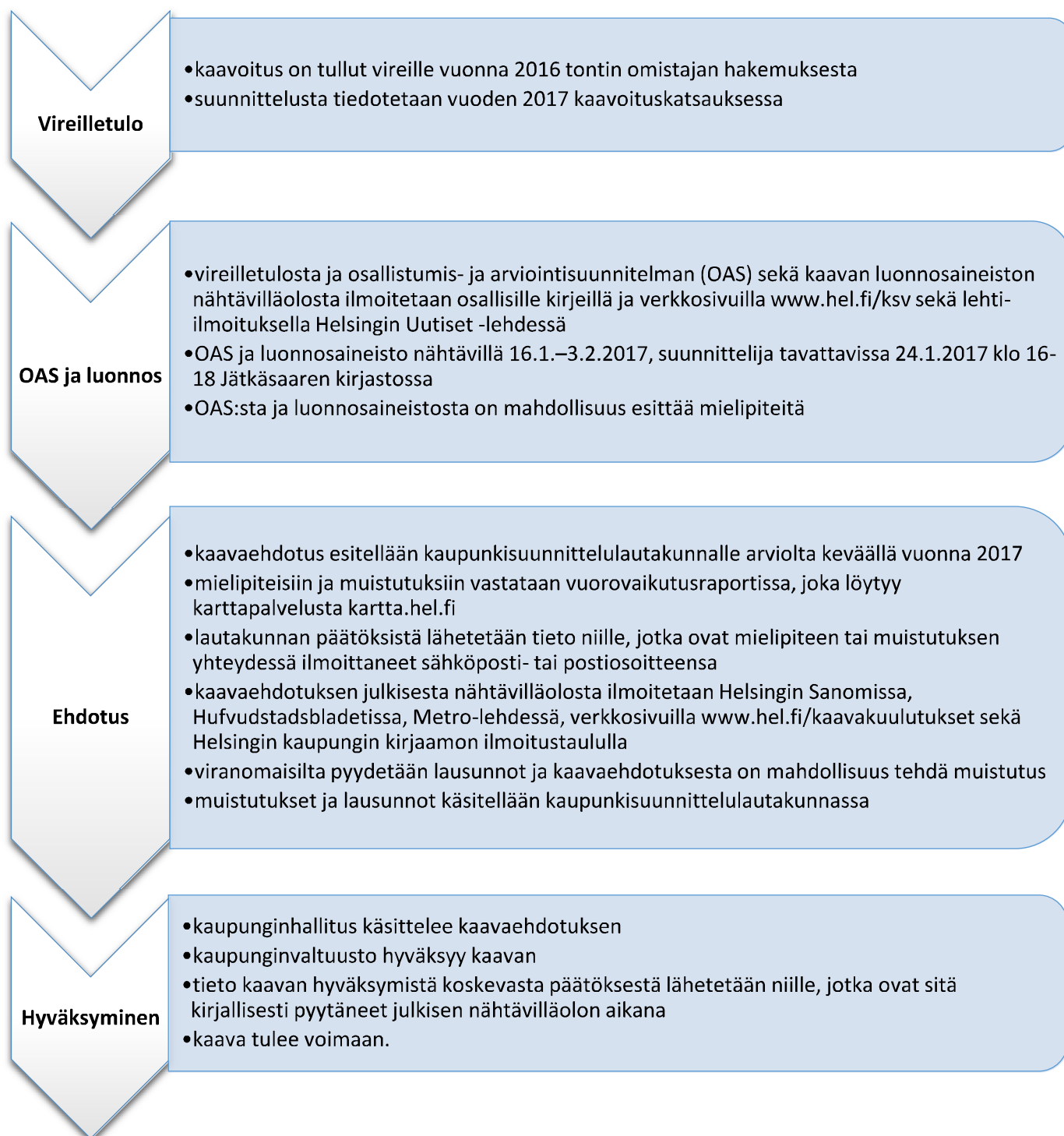
Vuorovaikutus

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37403,
juha-pekka.turunen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).

Kaavoituksen eteneminen





Sijaintikartta
Telakkarakanta, konepaja ja telakka-allas

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti



Ilmakuva
Telakkaranta, konepaja ja telakka-allas

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti

12454 / 25.4.2017

5131
AK

MERIMIEHENKATU
SJÖMANGSGATAN

5132
KTYA/S

119
TY

23496300
Last
6671750

20176

lv-tals
20

5

5133
PK/S

sr-2/24
5500

20176
T+

2.720

5134
PK

900
sr-3/22
280

+15.3

20122
AK

4

23496300
6671600

0 m

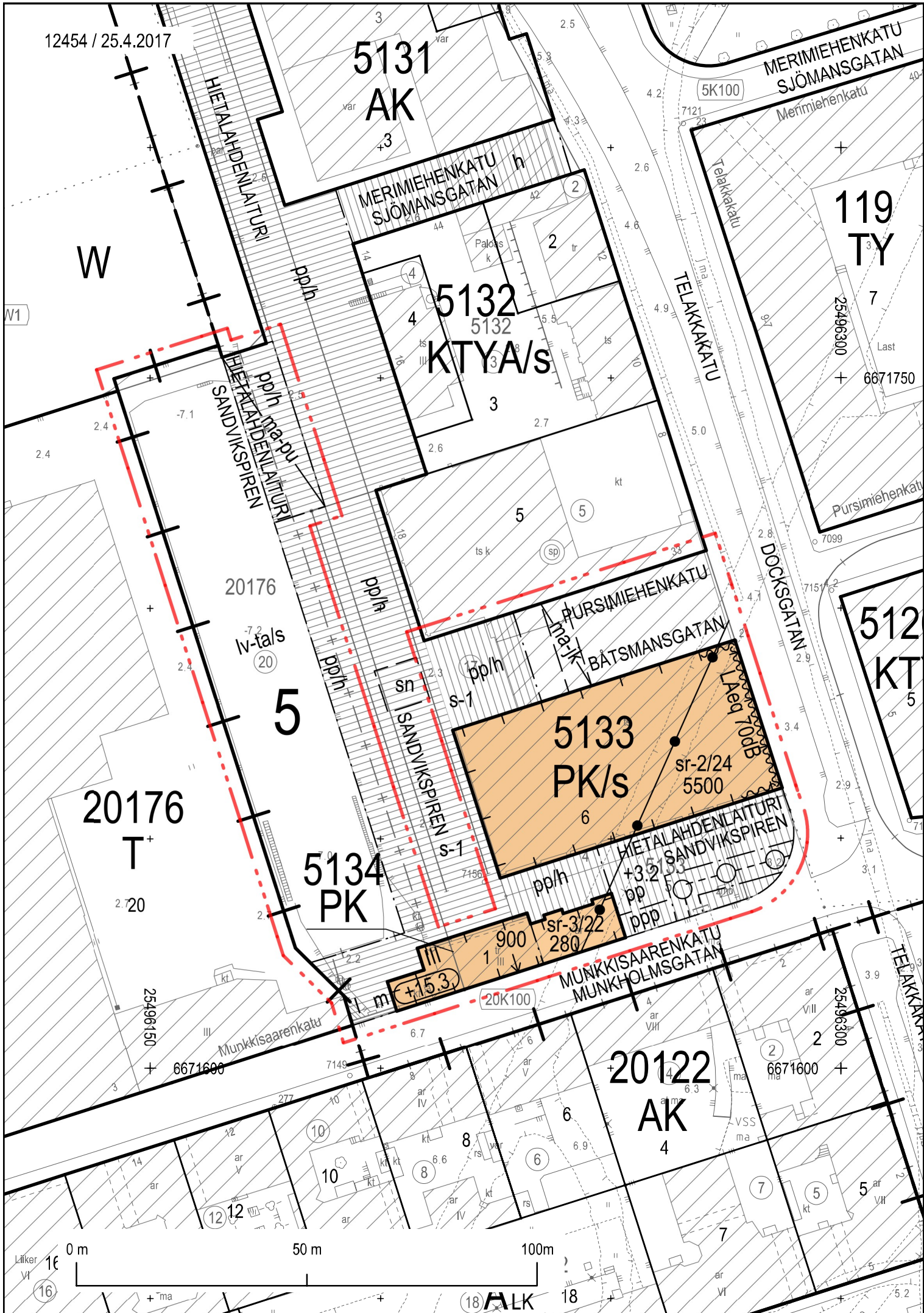
50 m

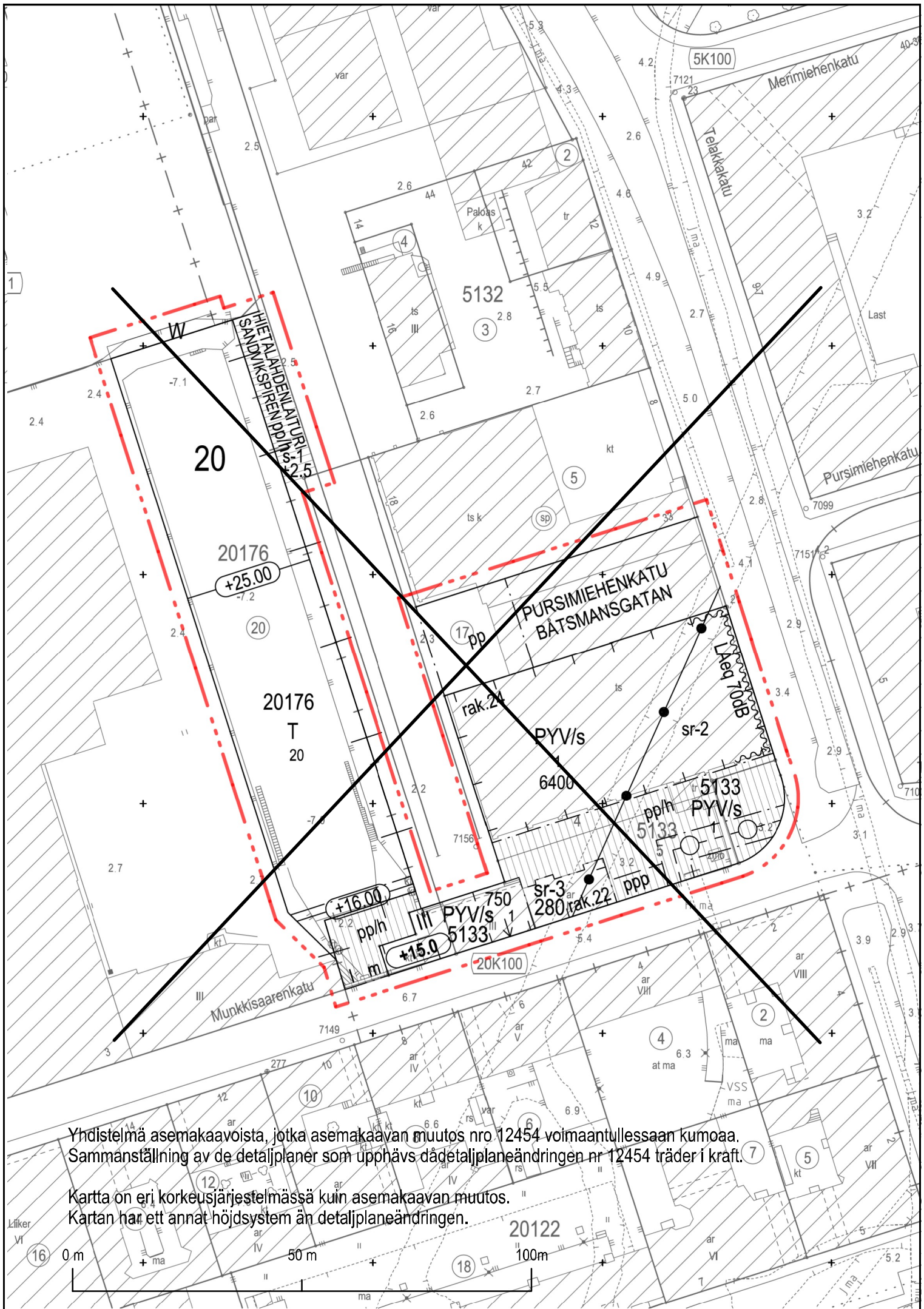
100m

Lilker 1€

16

18 ALK 18





Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12454 voimaantullessaan kumoaa.
 Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12454 träder i kraft.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
 Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

PK/s

Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas palvelu-, liike- ja toimitilarakennusten korttelialue. Rakennuksiin saa sijoittaa palvelutiloja kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa sekä julkisia palveluja varten sekä myymälä-, kahvila-, ravintola-, toimisto-, opetus- ja kokoontumistiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja.

- konepajan ensimmäinen kerros tulee pääasiassa suunnitella liike- ja palvelutiloiksi
- korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

PK

Palvelu-, liike- ja toimitilarakennusten korttelialue. Rakennuksiin saa sijoittaa palvelutiloja kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa sekä julkisia palveluja varten sekä myymälä-, kahvila-, ravintola-, toimisto-, opetus- ja kokoontumistiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja.



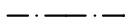
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



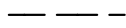
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

5

Kaupunginosan numero.

5133

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

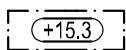
PURSIMIEHEN Kadun nimi.

900

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

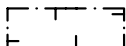
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



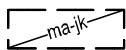
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan likimääräinen korkeusasema.

+3.2

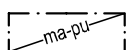
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



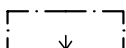
Rakennusala.



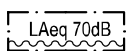
Maanalainen tila, kortteleiden välinen jalankulkyhteys. Sijainti ohjeellinen.



Maanalainen tila, johon saa sijoittaa kuivatelakka-altaan pumppaamon sekä sitä tukevia teknisiä laitteita ja rakenteita. Rakenteet eivät saa ulottua katutasen yläpuolelle.



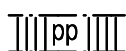
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



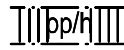
Rakennuksen ulkopuolinen melutaso (LAeq), jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaissääneneristävyydelle.



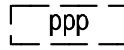
Katu.



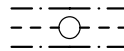
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualueen osa.



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



Polkupyörän pysäköinnille varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.



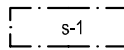
Johtoa varten varattu alueen osa.



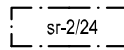
Teknisen huollon tunneli. Tunneliin kohdalla ei saa suorittaa rakentamista tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille tai siellä oleville toiminnoille haittaa.

I m

Kirjaintunnusten I-m välille tulee toteuttaa yleinen jalankulkyhteys Hietalahdenlaiturilta Munkkisaarenkadulle. Sijainti ohjeellinen.



Hietalahdenlaiturin ulkotilassa olevia telakan toimintaan liittyneitä ja teollisuushistoriasta kertovia osia ja rakennelmia kuten metalli- ja betonikansivyojhyke tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Konepajan pohjoisseinässä oleva hissinvastapaino tulee säilyttää. Hietalahdenlaiturin korkeusasema tulee pääsääntöisesti säilyttää.



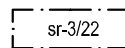
Suojeltava rakennus (rak.24). Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät julkisivujen ja vesikaton rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai teollisuushistoriallista 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 pakottavasta 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.

- /24 numero osoittaa rakennuksen numeron.



Suojeltava rakennus (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. Rakennuksen sisätiloissa alkuperäinen porraskäiteinen tulee säilyttää.

- /22 numero osoittaa rakennuksen numeron.

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 pakottavista syistä uusimaan tai muuttamaan, se tulee tehdä rakenteiden ja pintojen alkuperäisluonne säilyttäen. Käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämässä uudisosaissa voidaan käyttää moderneja teollisia materiaaleja.

Kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas kuivatelakka-allas. Allasta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät sen kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa. Altaan hahmo on säilytettävä. Allas voidaan täyttää vedellä. Mikäli allasta pidetään kuivana, se tulee aidata. Altaan kokonaisuudessa tulee huomioida myös pp/h-alueen alla olevat altaan osat.

Altaassa voidaan harjoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta telakkatoimintaa.

Altaaseen voidaan sijoittaa kaupunkikuvaan soveltuvia, hyväkuntoisia ja alkuperäisessä tai sitä vastaavassa asussa olevia perinnelaivoja. Perinnelaivoissa saa olla yleisöä palvelevia näyttely- ja kahvilatiloja.

Telakka-altaan pohjalla olevan aineksen haitta-ainepitoisuudet on selvitettävä ja tarvittaessa kunnostettava ennen altaan ottamista kaavan mukaiseen käyttöön.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

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

Maanalaiset tilat on suunniteltava ja toteutettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa - rakennuksille, rakenteille tai niiden kulttuurihistoriallisille arvoille

- muille maanalaisille tiloille
- kaduille
- kunnallistekniikan verkostoille.

Maanalaiset tilat on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niiden toteutus aiheuta haittaa rakennettavan huolevisviemärin rakentamiselle, käytölle tai aiheuta lisäkustannuksia sen rakentamiselle.

Maanalainen korttelien välinen jalankulkuyhteys tulee sijoittaa likimäärin korkeustasojen + 0.0 ja - 5.0 välille siten, että kattorakenteen yläpinnan tulee olla tason + 0.0 alapuolella.

Maanalaisen jalankulkuyhteyden toteuttaminen ei saa estää tai vaikeuttaa Pursimiehenkadulta kortteliin 5132 tontille 5 osoitetun maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluisen toteuttamista.

Maanalaisen korttelien välisen jalankulkuyhteyden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Helsingin kaupungin rakennusviraston suunnitteluohjeet yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta.

Jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa rakennuksiin tai pysäköintihalliin.

IV-konehuoneita ja laitetiloja ei saa sijoittaa rakennusrungon ulkopuolelle. Tilat saa rakentaa asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi.

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

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

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

Hietalahdenlaiturin varrella telakka-altaan puolella olevaan maantasokerrokseen tulee sijoittaa kahvila-, ravintola-, myymälä-, näyttely- ja muita yleisölle avoimia asiakaspalvelutiloja.

Tontteja ei saa aidata.

Helen Sähköverkon mukaiset muuntamotilat on sijoitettava kiinteistöihin.

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

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.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä alueelle on laadittava erillinen hyväksyttävä valaistussuunnitelma. Valaistussuunnitelma tulee laatia Telakkarakunnan kokonaisuuden valaistussuunnittelun yhteydessä.

TONTTIEN AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET:

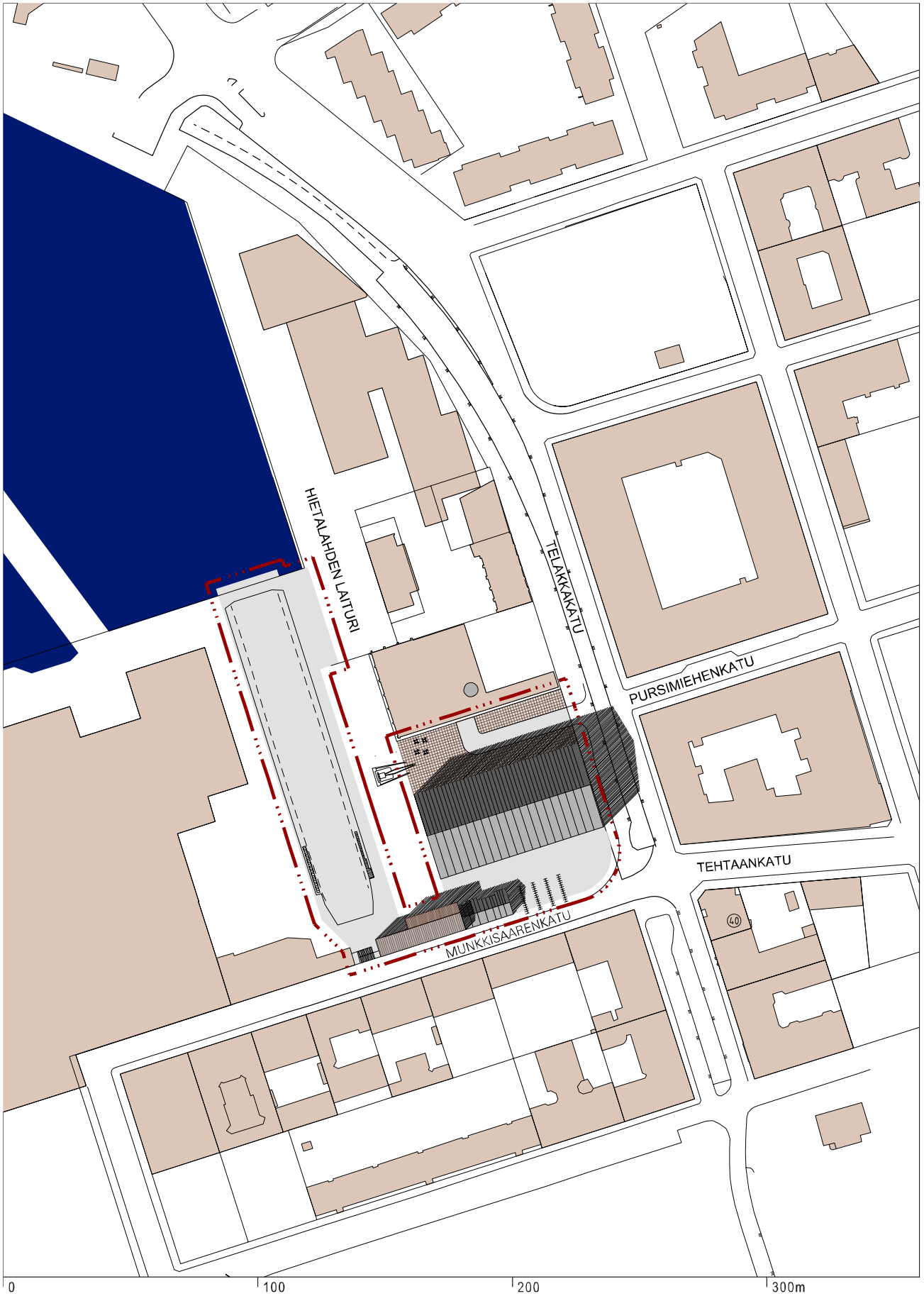
Alueen yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 350 autopaikkaa, joista eri toiminnolle on osoitettava paikat seuraavasti:

Toimistot, enintään 1 ap/350 k-m2
Myymälät, enintään 1 ap/150 k-m2
Muut tilat, enintään 1 ap/250 k-m2

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

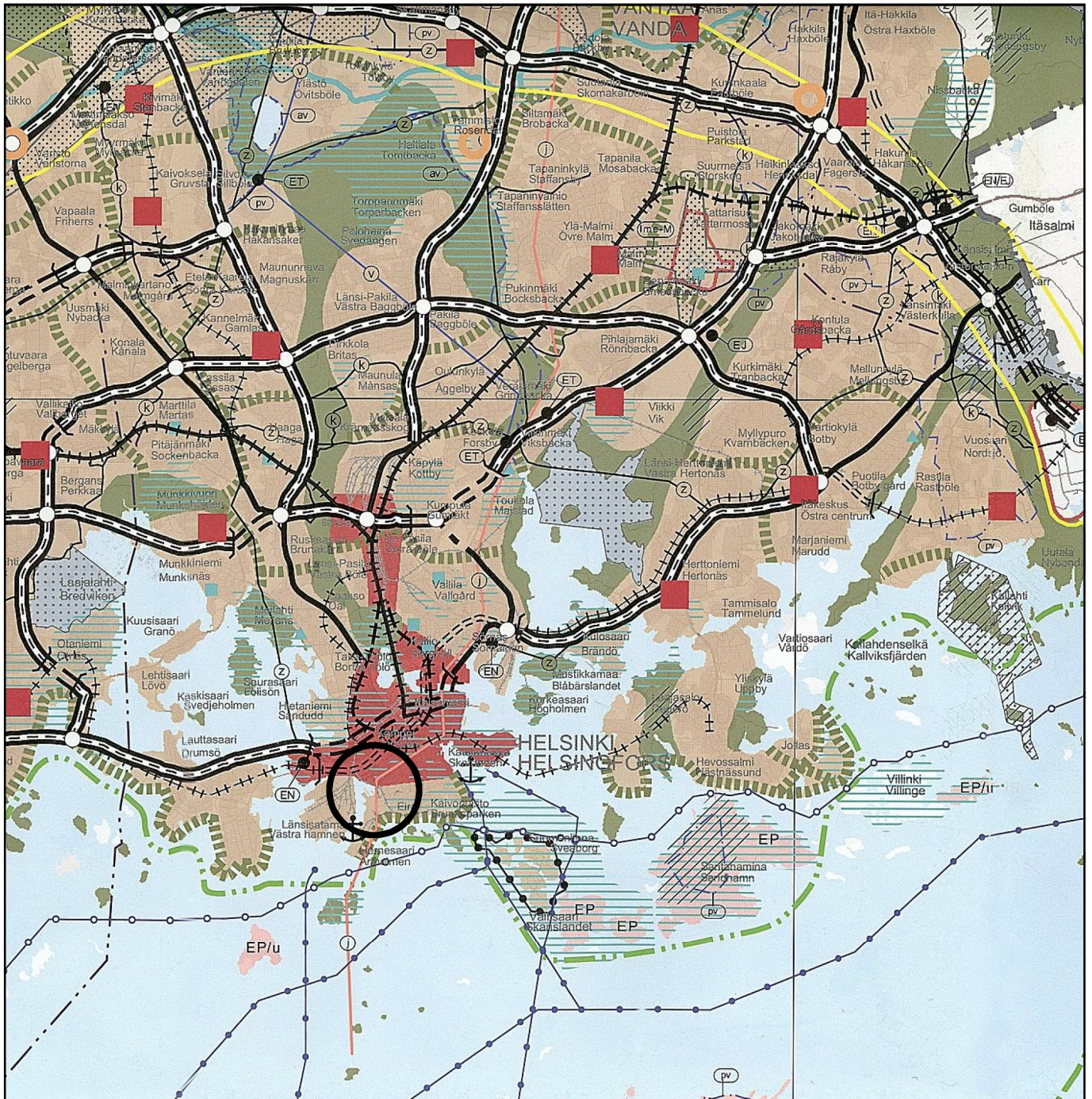
POLKUPYÖRÄMÄÄRÄYKSET:


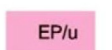

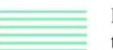


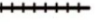



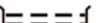
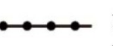

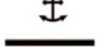









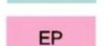

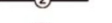



Toimisto-, liike- ja palvelutilat:
- polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1pp/90 m2 toimistokerrosalaa.



Havainnekuva
Telakkaranta, konepaja ja telakka-allas

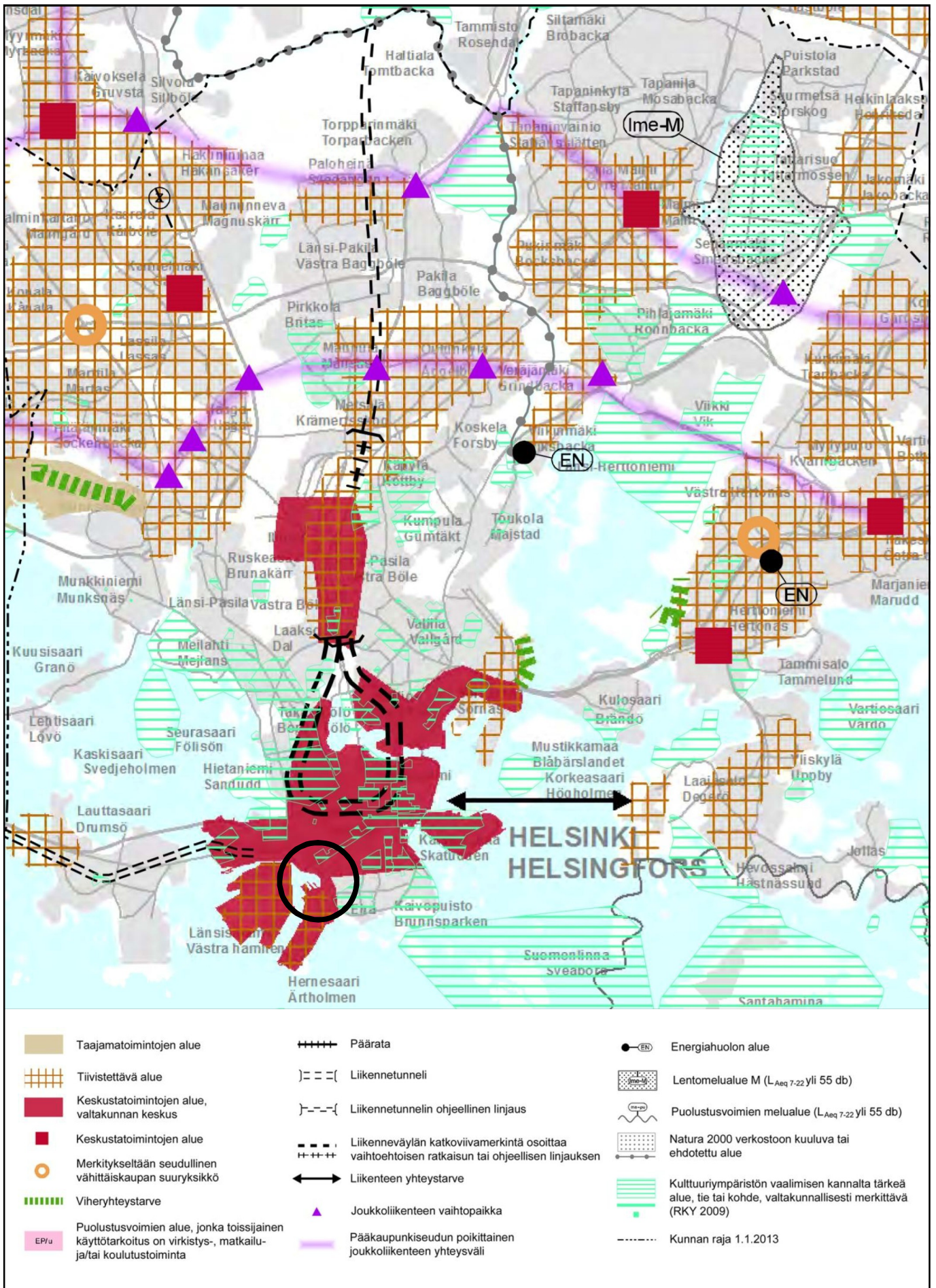
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti



- | | | | |
|--|---|--|---|
|  Taajamatoimintojen alue |  Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta |  Päärata |  Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde |
|  Keskustatoimintojen alue |  Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue |  Yhdysrata |  Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös |
|  |  Yhdyskuntateknisen huollon alue |  Liikennetunneli |  UNESCO:n maailmanperintökohde |
|  Virkistysalue |  Satama |  Laivaväylä |  Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus |
|  Viheryhteystarve |  Moottoriväylä |  Veneväylä |  Kunnan raja |
|  Luonnonsuojelualue |  Valtatie / kantatie |  400 kV voimalinja | |
|  Puolustusvoimien alue |  Eritasoliittymä |  Maakaasun runkoputki | |
| | |  Raakavesitunneli | |
| | |  Jätevesitunneli | |
| | |  Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue | |

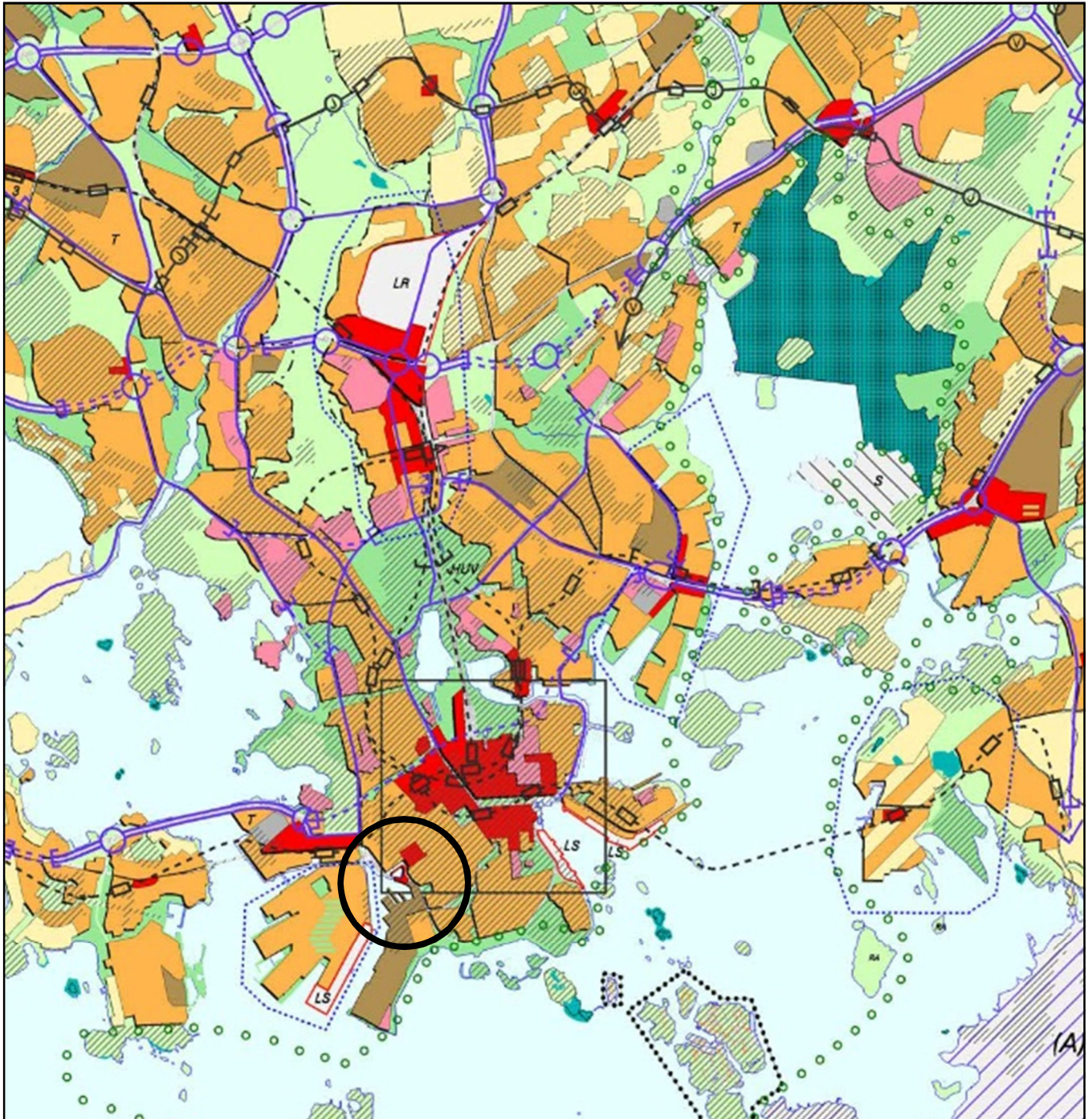
Ote maakuntakaavasta
Telakkaranta, konepaja ja telakka-allas

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti



Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Telakkaranta, konepaja ja telakka-allas

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

T **Toimintavaltaisena kehitettävä alue.**

PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA

TEKNISEN HUOLLON ALUE

KAUPUNKIPIIUSTO

HUVI

EA

Ympäristösuojelualueena kehitettävä alue. Ekosomisen kokeilualue.

VIHKISTYSALUE

Helsinki-puistona kehitettävä alue.

LIIKENNEALUE

SATAMA-ALUE

SOTILASALUE

(A) *Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.*

LUONNONSUOJELUALUE

KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE

MAAILMANPERINTÖKOHDE

VESIALUE

KESKUSPUISTON ALUE

SUUNNITTELUALUE

SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RÄTKÄISTÄÄN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA

MOOTTORIKATU

PÄÄKATU

METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN

JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)

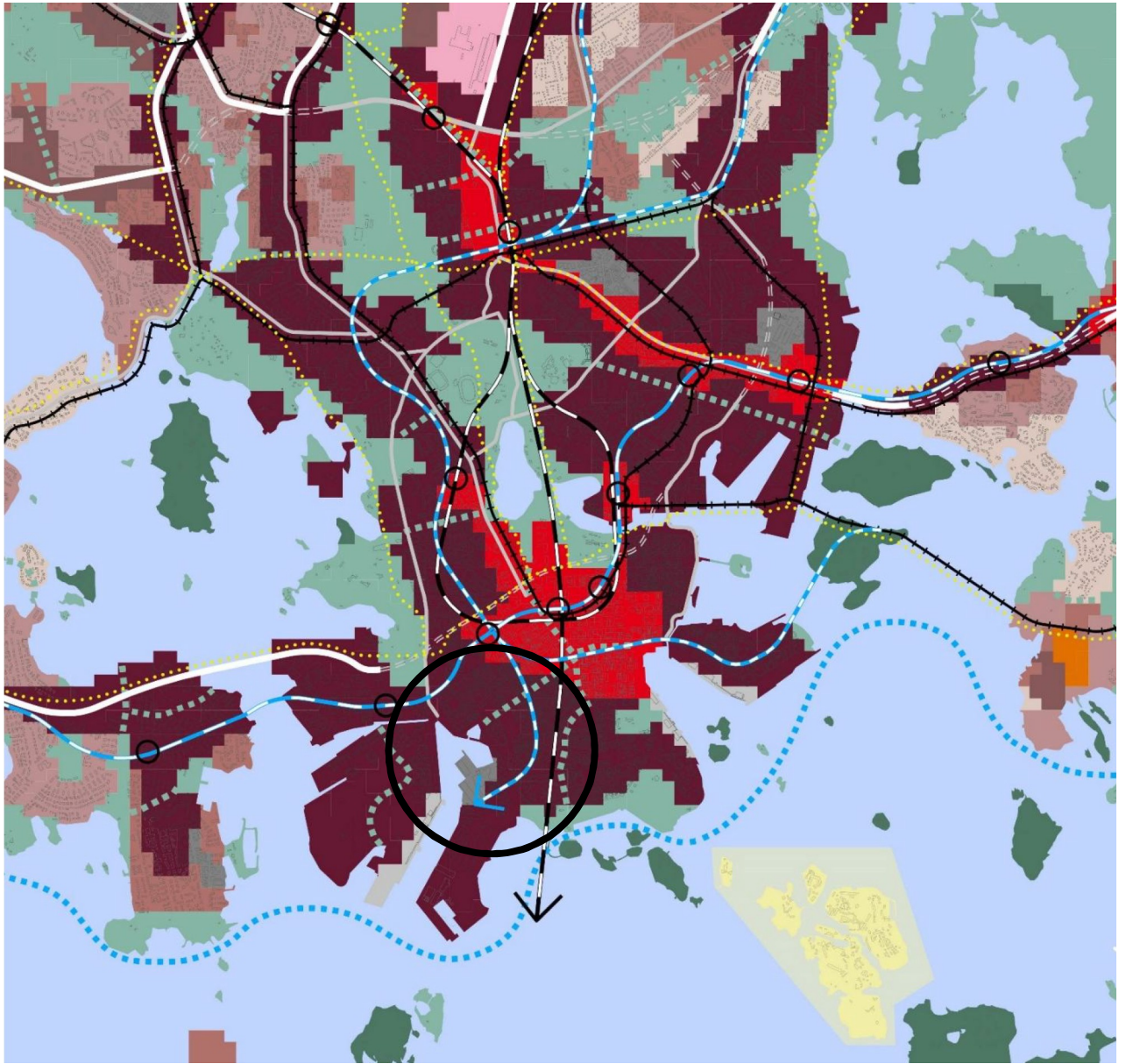
PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS

KÄVELYKESKUSTA

Ote Yleiskaava 2002:sta
Telakkaranta, konepaja ja telakka-allas

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti



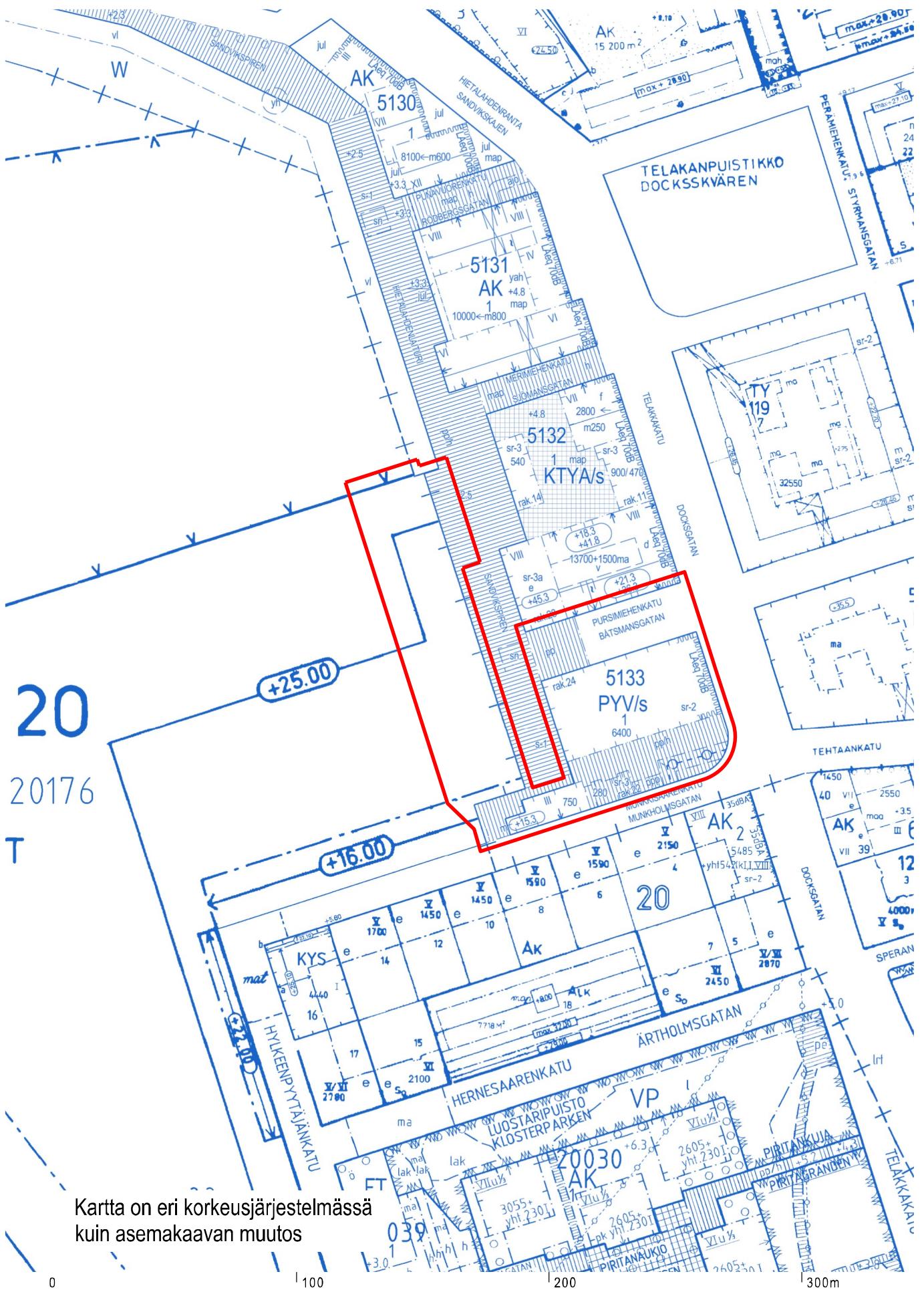
- Liike- ja palvelukeskusta C1
- Kantakaupunki C2
- Lähikeskusta C3
- Asuntovaltainen alue A1
- Asuntovaltainen alue A2
- Asuntovaltainen alue A3
- Asuntovaltainen alue A4
- Suomenlinnan aluekokonaisuus
- Toimitila-alue
- Yhdyskuntateknisen huollon alue

- Satama
- Puolustusvoimien alue
- Virkistys- ja viheralue
- Merellisen virkistysen ja matkailun alue
- Viheryhteys
- Rantaraitti
- Vesialue
- Rautatie asemineen
- Metro asemineen
- Raideliikenteen runkoyhteys

- Pikaraitiotie
- Raideliikenteen yhteystarve
- Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymiseen
- Kaupunkibulevardi
- Pääkatu
- Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
- Baanaverkko
- Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
- Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.

Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Telakkaranta, konepaja ja telakka-allas

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti

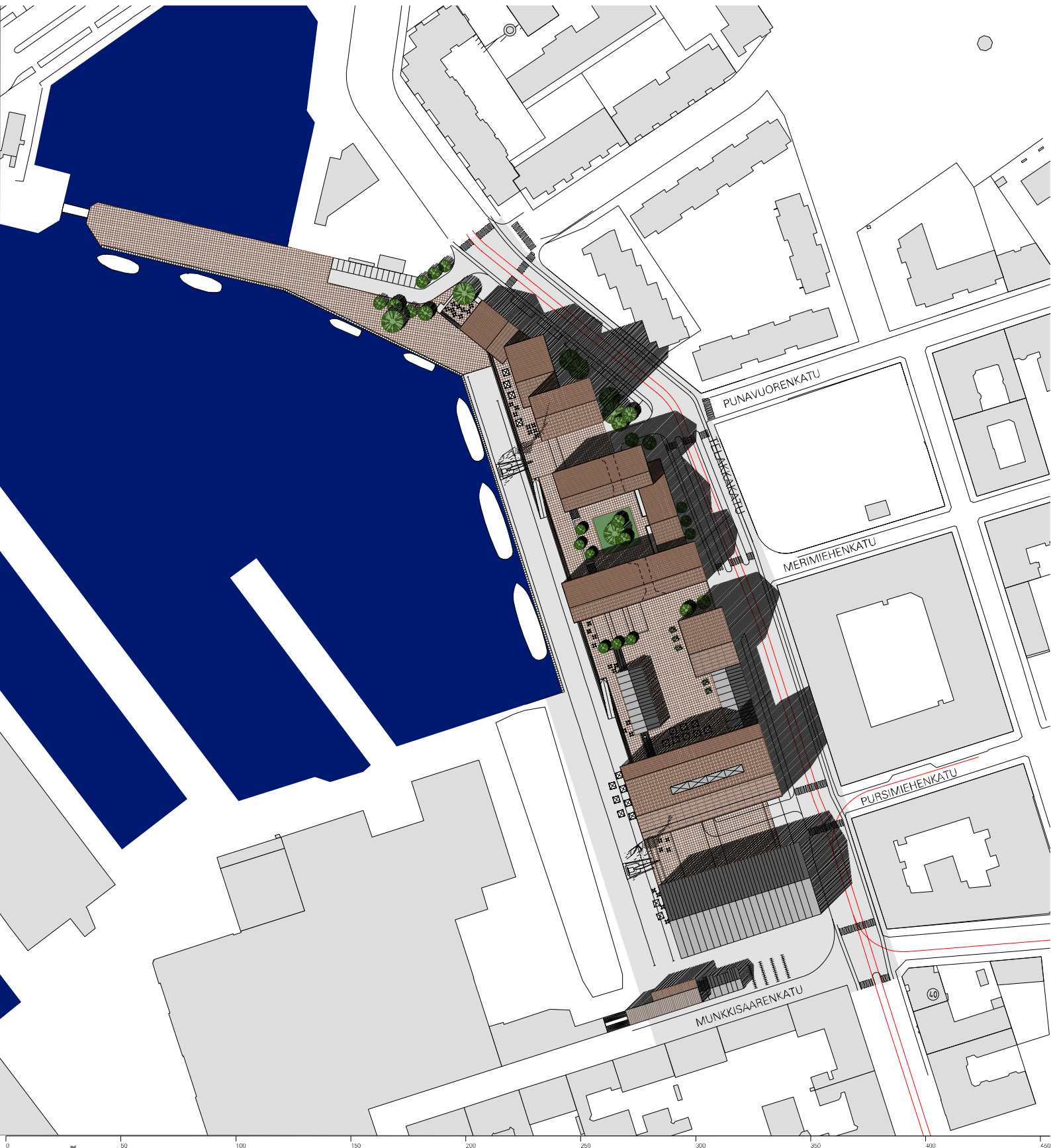


20
20176
T

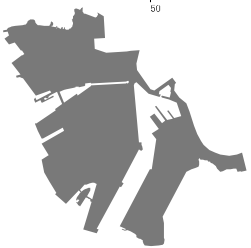
Kartta on eri korkeusjärjestelmässä
kuin asemakaavan muutos

Ote ajantasa-asemakaavasta
Telakkaranta, konepaja ja telakka-allas

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti

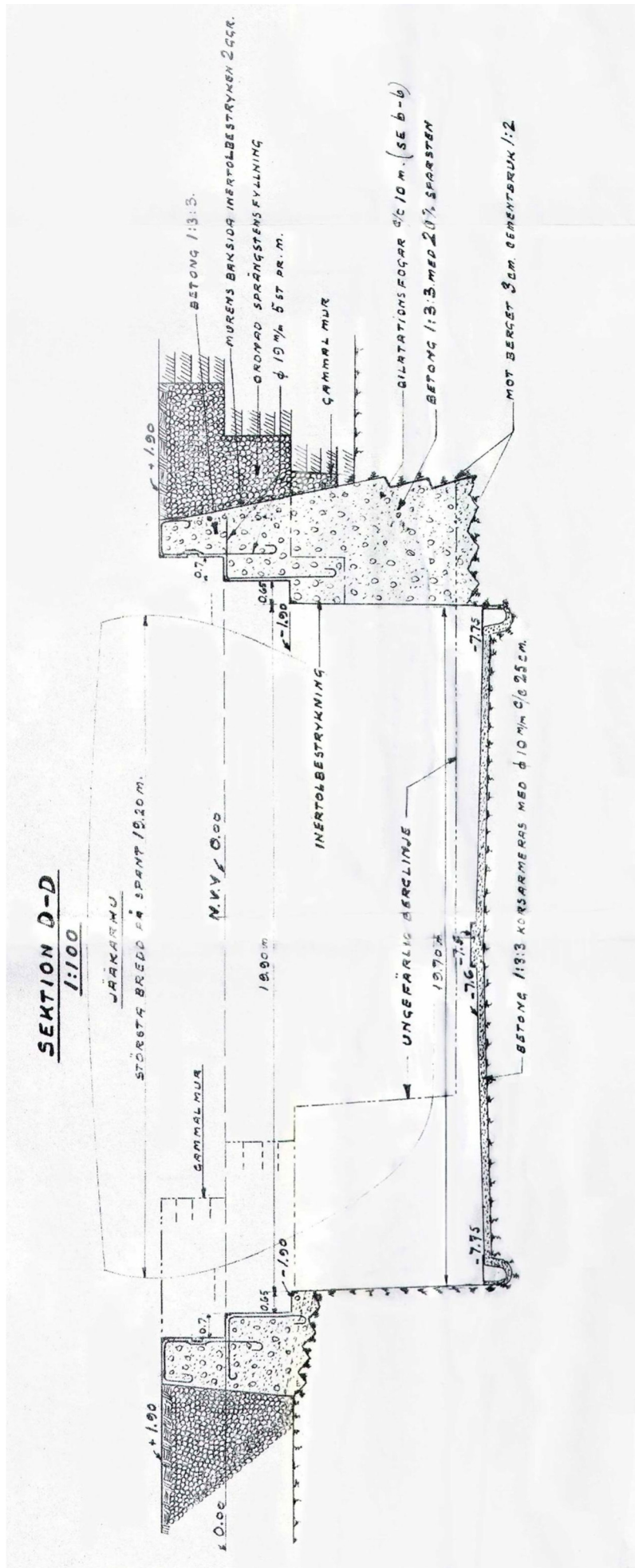


TELAKKARANTA
HAVAINNEKUVA 26.11.2013
ASEMAKAAVA JA
ASEMAKAAVAN MUUTOS 12100



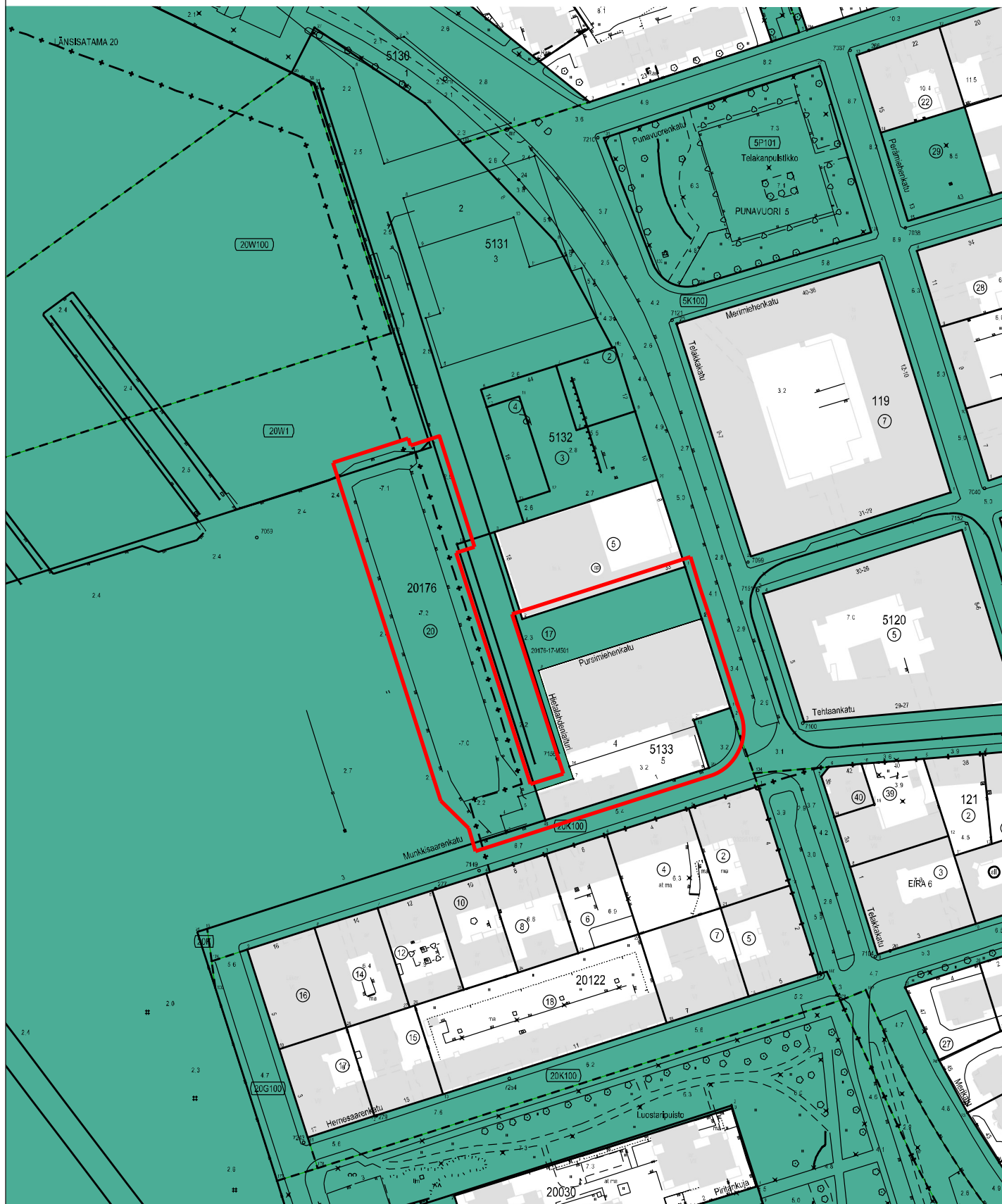
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
ASEMAKAAVAOSASTO
LÄNSISATAMAPROJEKTI





Altaan rakenne, suunnitelmakuva, v.1931
Telakkaranta, konepaja ja telakka-allas

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti

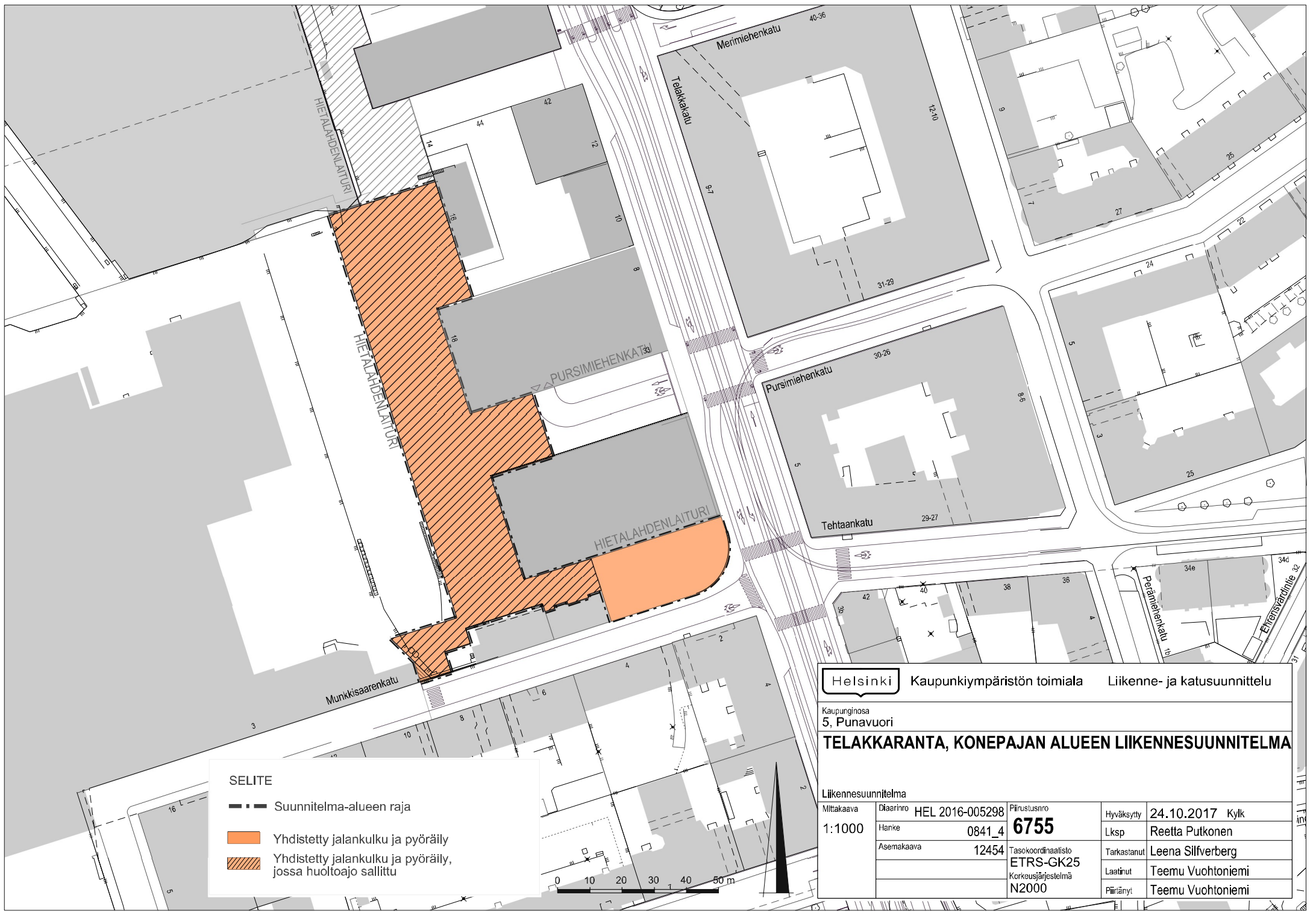


Helsingin kaupunki

Muu

Maanomistuskartta
Telakkaranta, konepaja ja telakka-allas

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti



SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily, jossa huoltoajo sallittu

Helsinki		Kaupunkiympäristön toimiala		Liikenne- ja katusuunnittelu	
Kaupunginosa 5, Punavuori					
TELAKKARANTA, KONEPAJAN ALUEEN LIIKENNESUUNNITELMA					
Liikennesuunnitelma					
Mittakaava	Diariinro	HEL 2016-005298	Piirustusno	Hyväksyty	24.10.2017 Kyhk
1:1000	Hanke	0841_4	6755	Lksp	Reetta Putkonen
	Asemakaava	12454	Tasokoordinaatisto	Tarkastanut	Leena Silfverberg
			ETRS-GK25	Laatinut	Teemu Vuochtoniemi
			Korkeusjärjestelmä	Piiränyt	Teemu Vuochtoniemi
			N2000		

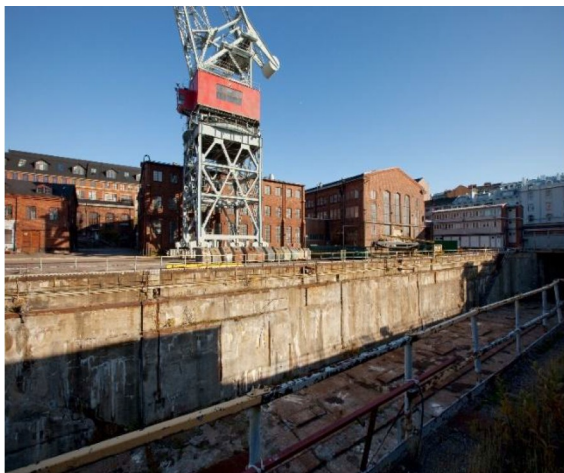
Kuvaliite suojelukohteista



Telakkakonttori (rak.22), 1933



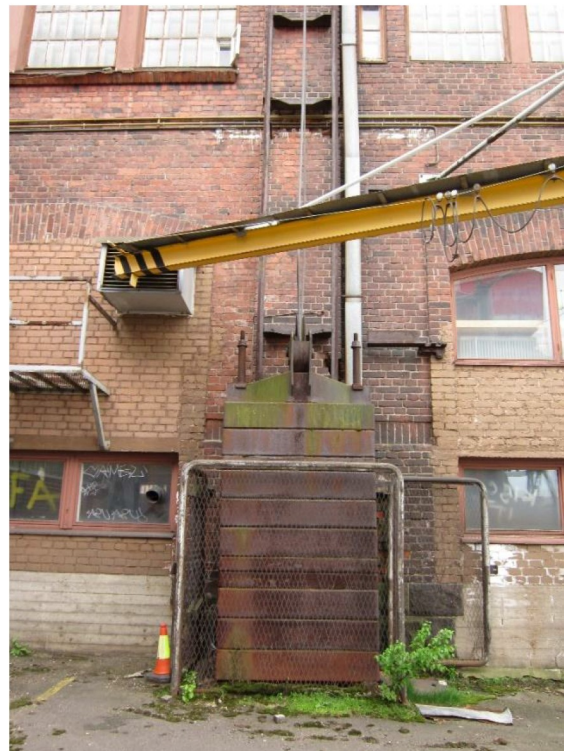
Konepaja (rak. 24), 1916



Kuivatelakka-allas, 1860-luku



Laituritason metallikansivyoehykettä
Hietalahdenlaiturilla ja
Pursimiehenkadulla



Suojeltava konepajan hissin vastapaino
Pursimiehenkadulla