



TELAKKARANTA

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LUONNOS



ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUSLUONNOS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA
NÄHTÄVÄNÄ 16.4.-4.5.2012

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 ja kaupunginosan rajaa (Telakkarannan alue: muodostuvat uudet korttelit 5130, 5131, 5132 ja 5133)

Kaavan nimi:

Telakkarannan asemakaava ja asemakaavan muutos

Hankenumero: 0841

Laatija:

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 29.12.2009

Kaupunkisuunnittelulautakunta: x.x.200x

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto: muutettu xx.xx.200x

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto: /kaupunginhallitus / kaupunkisuunnittelulautakunta

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

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



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Arkkitehti Kirsi Rantama
Projektipäällikkö Matti Kaijansinkko
Arkkitehti Riitta Salastie
Insinööri Kati Immonen
Diplomi-insinööri Matti Neuvonen
Liikenneinsinööri Anna Nervola
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 Ryyänen
Design System Architect Hille Kaukonen

Lundgaard&Tranberg Arkitekter A/S:

Arkkitehti Henrik Schmidt
Arkkitehti Erik Frandsen

Yatta oy:

Jan Tromp
Kari Sivonen

SISÄLTÖ

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteutus

2 LÄHTÖKOHDAT

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

3 TAVOITTEET

4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja kuvaus
Mitoitus
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas yleisten rakennusten korttelialue, joka varataan kulttuuritoimintoja varten (Y/s)
Toimitilarakennusten korttelialue, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia (KTYA/s)
Vesialue (W)
Kadut ja aukiot
Liikenne
Palvelut
 Kaupalliset palvelut
 Julkiset palvelut
Maanalainen pysäköintilaitos
Luonnonympäristö
Suojelukohteet
Yhdyskuntatekninen huolto
Maaperän pilaantuneisuus ja rakenteiden haitta-aineet
Ympäristöhäiriöt
Nimistö

5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet
Toteutuksen seuranta

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus
Viranomaisyhteistyö
Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot
Esitetyt mielipiteet

8 KÄSITTELYVAIHEET

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Tilastolomake
Ote maakuntakaavasta
Ote yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Asemakaavakarttapienennös ja määräykset
Havainnekuvapienennös
Varjoanalyysi
Maaperäkartta
Vesihuolto
Energia ja tietoliikenne
Liikennesuunnitelma
Pelastusajoneuvoreitit
Katuliikennemelun leviämislaskenta



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-, toimi- ja liiketiloja. Alueen merkittävin suojeltava rakennus konepajahalli muutetaan kulttuurin monitoimisaliksi.

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

Vanhojen teollisuusrakennusten yhteyteen osittain vanhan puutyöpaja-rakennuksen päälle sijoittuu ympäristöstään erottuva metalliverhoiltu ja taitekattoinen uusi liikerakennus, noin 12 000 k-m². Rakennuksen maantasoon on suunniteltu pienliiketiloihin, 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.



Näkymä rantapromenadille. Lundgaard&Tranberg Arkitekter

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

Muutosalueen pinta-ala on 4,3 ha, josta maa-alueetta on 3,7 ha ja vesi-alueetta 0,6 ha. Asemakaavassa on rakennusoikeutta yhteensä 43 800 k m², josta asuinkerrosalaa on yhteensä 19 150 k m². Liike- ja toimitilakerrosalaa yhteensä 16 850 k m² sekä julkisia rakennuksia 7 800 k m². Suojeltavia rakennuksia on yhteensä noin 9 530 k m².

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 kaupunkisuunnitteluvir-

astossa, kaupunkisuunnitteluviraston näyttelytilassa Laiturilla ja kaupungintalolla. Ensimmäisestä kaavaluonnoksesta esitettiin 11 mielipidettä, jotka on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon.

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

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteutus

Rakentaminen alueella on arvioitu alkavan vuonna 2014 asemakaavaehdotuksen 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 verkostoja varten sekä verkostojen jatkuvuuden, turvallisuuden ja laadun edistäminen.
- Varautuminen lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.
- Haitallisia terveysvaikutuksia aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys.
- Maa- ja kallioperän soveltuvuuden huomioon ottaminen suunniteltua käyttöä varten
- Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoiimiin.
- 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.

Kevyenliikenteen 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 asema-kaavan muutoksen kuvausta käsittelevässä kohdassa yhdyskuntatekninen huolto.



2009. Suomen ilmakuva Oy

Asemakaavat

Alueella on pääosin voimassa asemakaava nro 8418 vuodelta 1982, jossa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Tontin 17 rakennusoikeus on 25 000 k-m², josta toteutunut on noin 10 350 k-m². Suunnittelualue käsittää myös osan tontista 20, joka on nykyisen toimivan telakan tontti. Telakan tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 140 000 k-m². Kaavassa vanhoja arvorakennuksia 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 arkkitehtuurikutsukilpailulla syksyllä 2010. Kilpailun voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard&Tranberg Arkitekter A/S.

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

Pohjakartta

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

Maakuntakaava

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

Maakuntakaavaa ollaan tarkistamassa vaihekaavana siten, että se aikataulun mukaan hyväksytään vuoden 2012 lopulla.

Yleiskaava ja maanalainen yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003) alue on pääosin teollisuus-, toimisto- ja satamakäyttöön varattua työpaikka-alueita. 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.



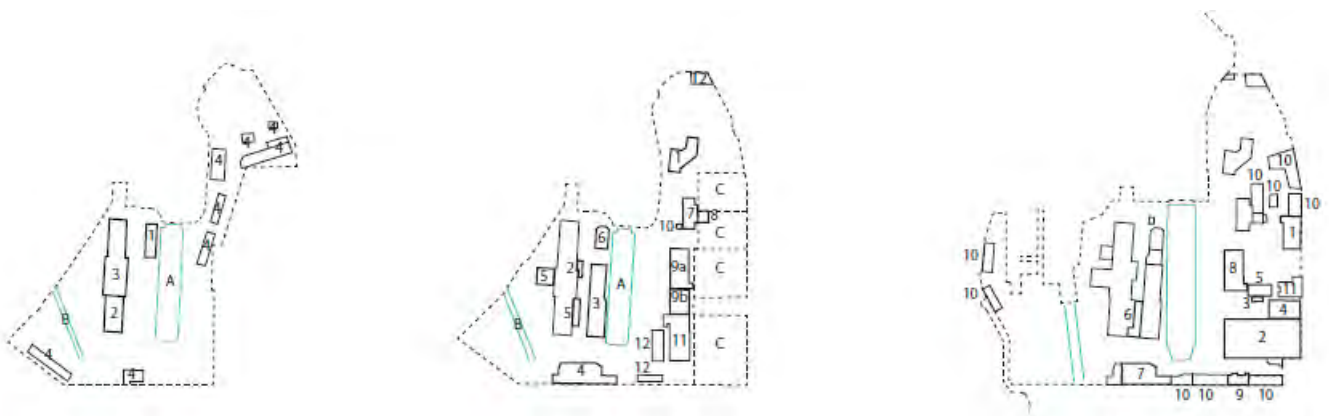
2010. Suomen ilmakuva Oy

Maanomistus

Tontti 20176/17 on yksityisessä omistuksessa. Skanska Talonrakennus Oy:llä on esisopimus tontin hankkimisesta omistukseensa. Tontin 20176/20 omistaa Helsingin kaupunki ja se on vuokrattu STX Finland Oy:lle. STX Finland Oy luopuu maanvuokrauksesta koskien Telakkarannan asemakaava-alueeseen kuuluvaa osaa tontista 20176/20.

Kaavan toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä alueen maanomistajien ja maanvuokrauksen haltijoi-

den välillä. Tavoitteena on, että kaava-alueeseen nykyisellään kohdistuva STX:n maanvuokraus rakennuksineen siirretään Skanskalle. Kaupunki ja Skanska neuvottelevat maanvaihdosta, joilla konepajarakennukselle osoitettava tontti siirtyy rakennuksineen kaupungin omistukseen ja kaavamuutoksella kaupungin omistamalle maalle muodostettavat tontit luovutetaan vaiheittain Skanskalle. Maanvaihtojen yhteydessä muodostettaviin tontteihin kohdistuva maanvuokraus merkitään päättyväksi.



Telakka-alueen rakentamisen 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

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 arvokas rakennus 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

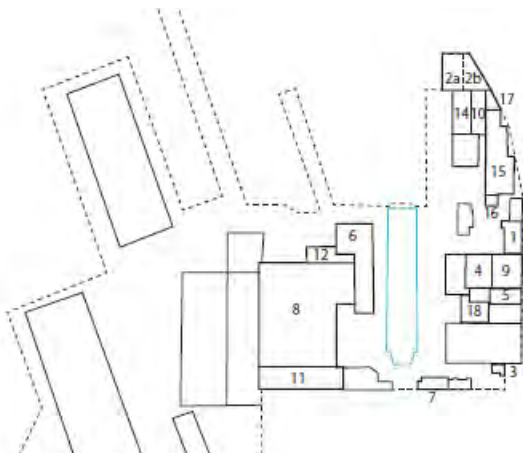
Telakkarannan rakennuskanta koostuu vanhasta punatiilisestä teollisuusrakennusten ytimestä, jonka ympärille

myöhemmät rakennukset ovat ryhmittyneet muodostan ajallisesti kerrostuneen ja vaihteittain muuttuneen rakennusten kudelman. Alueen historiallisesti, rakennustaiteellisesti 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 Telakanpuistikko, jossa on leikkipaikka. Puistikko on kaupunkikuvallisesti arvokas ja tärkeä kaupunginosan lähipuistona.

Punavuoren imagoon vaikuttava tekijä on pienteolli-



1926. Helsingin kaupunginmuseo

suuden 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 olaan laatimassa osayleiskaavaa alueen muuttamiseksi telakkatoimintaa 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 rantamaisemas- ta 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- suusperintöön kuluvat myös alueen kaksi satamanostu- ria sekä muut olennaiset teollisuushistorian jäljet alueel- la, kuten katkelma satamarataa.



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



Saha (rak 14).



Messinkivalimo (rak 11).



Telakkakonttori (rak 22).

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 Hietalahden telakka, rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi (Mona Schalin, 2012).

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liittynyt yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Alueen pohjoisosassa, 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 sekavesiviemäriksi. Hietalahdenrannan ja Telakkakadun länsireunassa on myös pienempiä 300-400 mm sekavesiviemäriä. Alueen pohjoisosassa on sekavesiviemärijärjestelmään kuuluva 500 mm ylivuotoputki satama-altaaseen.

Alueen pohjoisosassa Hietalahdenrannan länsireunassa on 200-400 mm vesijohtoja. Keski- ja eteläosan vesijohtot ovat kooltaan 100-300 mm.

Alueen pohjoisosaa halkoo käytöstä poistettu kaasuputki. Hietalahdenrannan alla kulkee 500 mm kaukolämpö. Alueella on lisäksi runsaasti sekä tietoliikennekaapeleita että keski- ja korkeajännitteisiä sähkömaakaapeleita.

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-aluetta.

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

Alueen eteläpuolitse Munkkisaarenkatua pitkin liikennöi kaksi bussilinjaa sekä pohjoispuolella yksi. Pursimiehenkadulla sijaitsee raitiovaunupysäkki.

Maaperä ja kallioperä

Alueen maaperä on pääosin kalliota. Alueen pohjoisosa Punavuorenkadun linjasta eteenpäin sekä rantalaiturialue on saven päällä olevaa täyttömaata.

Alueen alin korkotasoa on noin +1.7 rantalaiturialueella, ylin noin +5.0 Telakkakadulla. Alueella tehtyjen tutkimusten mukaan kallionpinta on tasolla +0- -6,00.

Ympäristöhäiriöt

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

Kaupungin vilkkaassa katu ympäristössä typpidioksidin ja hengittävien hiukkasten ohjeavot 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. Tehtyjen maaperän haitta-ainetutkimusten mukaan alueella on metalleilla, öljyhiilivedyillä, haihtuvilla hiilivedyillä ja/tai polyaromaattisilla yhdisteillä pilaantunutta maa-ainesta.

Kaavamuutosalueen rakennusten haitta-aineita on tutkittu vuonna 2011. Tutkimusten mukaan vanhojen telakan toimitilojen rakenteissa on laajalti öljy- ja PCB-yhdisteitä, polyaromaattisia hiilivetyjä, 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 kult-

tuuritilat tuovat Telakkarantaan toiminnallista sekoittuneisuutta. Laiturista sekä siihen liittyvistä katu- ja aukio-tiloista kehitetään elävä ja korkeatasoinen julkinen koko kaupunkia palveleva ulkotila ravintoloineen 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 sijoittuvaa pienliike- ja toimistotiloja sisältävää rakennusta. Rakennus voidaan myös toteuttaa hotellina. Konepajahalliin suunnitellaan kulttuurin monitoimisalialia. Alueen arvokas rakennuskanta ja nosturit suojellaan.

Asuinkorttelit, vanhat säilyvät teollisuusrakennukset sekä uusi liike- ja toimitilarakennus 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 liike- ja toimitilarakentamista mm. pienliikkeille ja toimistoille. Tärkeän alueella

jo olevan kulttuuritoimijan Elävän musiikin yhdistys EL-MU ry:n toiminta purettavasta nk. Nosturi-rakennuksesta suunnitellaan siirrettäväksi kulttuurin monitoimisaliksi muutettavaan konepajahalliin. Vanhoihin suojeltaviin teollisuusrakennuksiin sekä asuinrakennusten maantaso-kerroksiin sijoitetaan ravintola-, pienliike-, sekä studio-tyyppisiä 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. Katujen rajaamina muodostuvat omat korttelinsa asumiselle, liike- ja toimitiloille sekä kulttuurille. 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 korttelirakennetta 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 4,3 ha, josta maa-aluetta on 3,7 ha ja vesi-aluetta 0,6 ha. Asemakaavassa on rakennusoikeutta yhteensä 43 800 k m², josta asuinrakennusalue on yhteensä 19 150 k m². Liike- ja toimitilakerrosalaa yhteensä 16 850 k m² sekä julkisia rakennuksia 7 800 k m². Suojeltavia rakennuksia on yhteensä noin 9 530 k m².

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

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

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

Toinen asuinkortteleista on Hietalahdelle avautuva ukortteli (5131). Korttelin korkeimmat kuusi- ja kahdeksan-kerroksiset 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 yleisten rakennusten korttelialue, joka varataan kulttuuritoimintoja varten (Y/s)

Kortteliin 5133 suunnitellaan kulttuuritoimintoja. Telakkarakannan rakennustaiteellisesti merkittävin rakennus entinen konepajahalli (rak.24) on suojeltu merkinnällä sr-2. Rakennus suunnitellaan kulttuurin monitoimiseksi, ravintolatiloiksi ja muiksi kulttuuritoimintaa palveleviksi tiloiksi. Ulko- ja sisätilojen korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvallista, rakennustaiteellista ja teollisuushistoriallista arvoa. Luonnokseen on osoitettu mahdollisuus sijoittaa uusi yksikerroksinen sisääntuloaula Pursimiehenkadun jatkeelle.

Munkkisaarenkadun varrella sijaitseva suojeltava entinen telakkakonttori (rak.22) suunnitellaan kulttuuritoimintaa palveleviksi toimistotiloiksi. 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. Hietalahdenlaiturilta tulee rakentaa porrasyhteys Munkkisaarenkadulle.

Toimitilarakennusten 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 reitetyistä 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 puu-työpajan kaupunkikuvallinen ja rakennustaiteellinen arvo sekä sisätilojen tilallinen eheys säilytetään.

Liikerakennus voidaan toteuttaa pienliike- ja toimistotiloiksi tai hotelliksi. Pienliiketilat sijoittuvat katutasoon ylävalollisen galleriakäytävän varrelle. Käytävälle on yhteys Telakkakadulta, korttelin rajaamalta rannan puolelta aukiolta sekä Pursimiehenkadulta. Toimistotilat on suunniteltu ylempiin kerroksiin galleriakäytävälle avutuiksi muunneltaviksi avokonttoreiksi.

Puutyöpajan maantasokerros on suunniteltu ravintolaksi. Rakennus soveltuu 2. ja 3. kerroksen osalta erityi-

sesti luovien alojen studiotiloiksi. Suojeltuun messinkivalimoon on suunniteltu liiketilaa. Asemakaava sallii rakennuksen välipohjien purkamisen.

Korttelin toinen uudisrakennus on vastaavasti taitekatoinen Telakka-kadun varrelle messinkivalimon pohjoispuolelle sijoittuva 7-kerroksinen asuinrakennus. Rakennus voidaan myös toteuttaa osaksi hotellia.

Korttelin Hietalahden puolelle sijoittuu keskeinen laituritasoa ylempänä oleva julkiseksi aukio suunniteltava korttelinosa, joka liittyy levein portain ja luiskin laituritasoon. Merimiehenkadun jatke rantalaiturille liittyy osaksi aukiota.

Hietalahdenlaiturin varrella sijaitsevaan suojeltavaan entiseen saharakennukseen (rak.14) suunnitellaan kaupungin merellisyydestä kertovia näyttely- ja muita asiakaspalvelutiloja sekä toimitiloja.

Vesialue (W)

Telakkarannan asemakaava-alue rajautuu lännessä Hietalahden vesialueeseen. Hietalahdenlaituriin on osoitettu laiturin suuntaisia veneiden kiinnityspaikkoja. Korttelialueiden edustalla venepaikat on suunniteltu historiallisille aluksille.

Kadut ja aukiot

Telakkarannan julkiset ulkotilat muodostuvat kortteleiden rajaamista katutiloista, aukioista ja rantalaiturista. Alueen pääkatuja ovat Hietalahdenranta ja Telakkakatu, jotka suunnitellaan kantakaupunkimaiseen tapaan kortteleiden tiukasti rajaamiksi. Telakkakadulla Merimiehenkadun ja Pursimiehenkadun välisellä osuudella säilytetään muistuma satamaradan luonnonkivisestä reunamuurista. Muuri suunnitellaan rajaamaan Telakkarannan puoleista ajoväylää ja raitiotielinjausta. Punavuoresta johtavat kadut ovat Telakkarannassa luonteeltaan kävelykatuja, joille on kuitenkin sijoitettu sisäänajo pysäköintilaitokseen Punavuoren- ja Pursimiehenkadulle.

Hietalahdenlaituri on alueen tärkein julkinen ulkotila. Laiturin kansitasossa säilytetään telakan toimintaan liittyneitä ja teollisuushistoriasta kertovia muistumia, joista tärkeimpiä ovat satamanosturit. Laituritaso liitetään levein porras- ja luiskayhteyksin uusille terassi- ja aukiota-soille. Kadut, niihin liittyvät julkiset terassit ja aukiot sekä Hietalahdenlaituri suunnitellaan yhtenäiseksi korkeatasoiseksi, alueen teollisuushistoriaan tukeutuvaksi kaupunkitilojen sarjaksi.

Liikenne

Telakkarannan alue liittyy katuverkkoon alueen itäpuolella sijaitsevien Telakkakadun ja Hietalahdenrannan kautta. Telakkarannan alueelle jatkuvat Punavuorenkatu ja Pursimiehenkatu toimivat yhteyksinä kan-nenalaiseen pysäköintilaitokseen. Merimiehenkadulla huoltoajo on sallittu. Hietalahdenlaituri on varattu jalankulun ja pyöräilyn käyttöön. Lisäksi laiturilla on huoltoajo sallittu. Pohjoisimman asutokorttelin pohjoispuolella säilyy nykyinen yh-

teys huoltoasemalle. Tästä on ajoyhteys myös huoltoaseman eteläpuolelle järjestettävälle vieras- ja asiointipysäköintipaikoille.

Telakkakadun liikennemäärä Hernesaaren rakennuttua on noin 18 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavaluonnoksen mukaiset toiminnot tuottavat liikennettä noin 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Telakkakatu ja Hietalahdenranta ovat osa kantakaupungin pääpyöräreittejä. Jalankulku ja pyöräily erotellaan näillä kaduilla toisistaan. 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. Munkkisaarenkatu 6 vastapäätä suunnitellaan porrasyhteys Hietalahdenlaiturille.

Telakkakadulla ja Hietalahdenrannassa varataan tilaa raitiotielle, joka kulkee kadun keskellä ajoneuvoliikenteestä erotettuna Bulevardilta Hernesaareen. Suunnitellualueen läheisyyteen on suunniteltu kaksi raitiovaunupysäkkiä, yksi Telakanpuistikon kohdalle ja toinen alueen eteläpuolelle.

Kortteleiden 5131 ja 5132 alle tulee yleinen pysäköintilaitos, johon saa sijoittaa enintään 300 autopaikkaa. Autopaikoista on osoitettava vähintään 1 ap / 135 k-m² kortteleiden 5130, 5131 ja 5132 asuinkeuhkalojen käyttöön. Korttelin 5133 pysäköintipaikkoja saa sijoittaa maantason kaavassa merkityille paikoille.

Telakkakadun ja Hietalahdenrannan varteen sekä huoltoaseman eteläpuolelle tulee maksullisia vieras- ja asiointipysäköintipaikkoja. Raitiotien ja uuden maankäytön johdosta katujen varsilta poistuu kuitenkin noin 70 vieras- ja asiointipysäköintipaikkaa, jotka voidaan korvata pysäköintilaitoksen autopaikoilla.

Asuinrakennusten korttelialueiden tonteille on sijoitettava polkupyöräpaikkoja vähintään 1 paikka / 30 m² asutokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Hietalahdenlaiturille on osoitettu pyöräpysäköintipaikkojen ohjeellinen sijainti.

Kortteleiden sisälle ja pihoille järjestetään huoltoreitit Punavuorenkadun ja Merimiehenkadun kautta. Korttelin 5133 huolto järjestetään tontilta. Korttelin 5132 huolto liikenne hoidetaan Pursimiehenkadun kautta. Pelastusreitit kulkevat Hietalahdenlaiturilla ja Telakkakadulla sekä Punavuorenkadun, Merimiehenkadun ja Pursimiehenkadun jatkeilla.

Alueelle suunnitellaan myös vesibussilaituripaikka.

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 pienliiketiloi-



Havainnekuva rantalaiturilta ja hotellikorttelin rajaamalta torilta. Lundgaard&Tranberg Arkitekter



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

Rakennus voidaan toteuttaa myös hotellina.

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

Julkiset palvelut

Kortteli 5133 varataan kulttuuritoiminnoille. Kortteliin sijoitetaan erityisesti tiloja musiikkikulttuurille. Konepajahalli suunnitellaan kulttuurin monitoimisaliksi.

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.

Luonnonympäristö

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

Asemakaava edellyttää istuttamaan katupuita Hietalahdenrannan varrelle ja Hietalahdenlaiturin pohjoisosaan.



Nosturi

Suojelukohteet

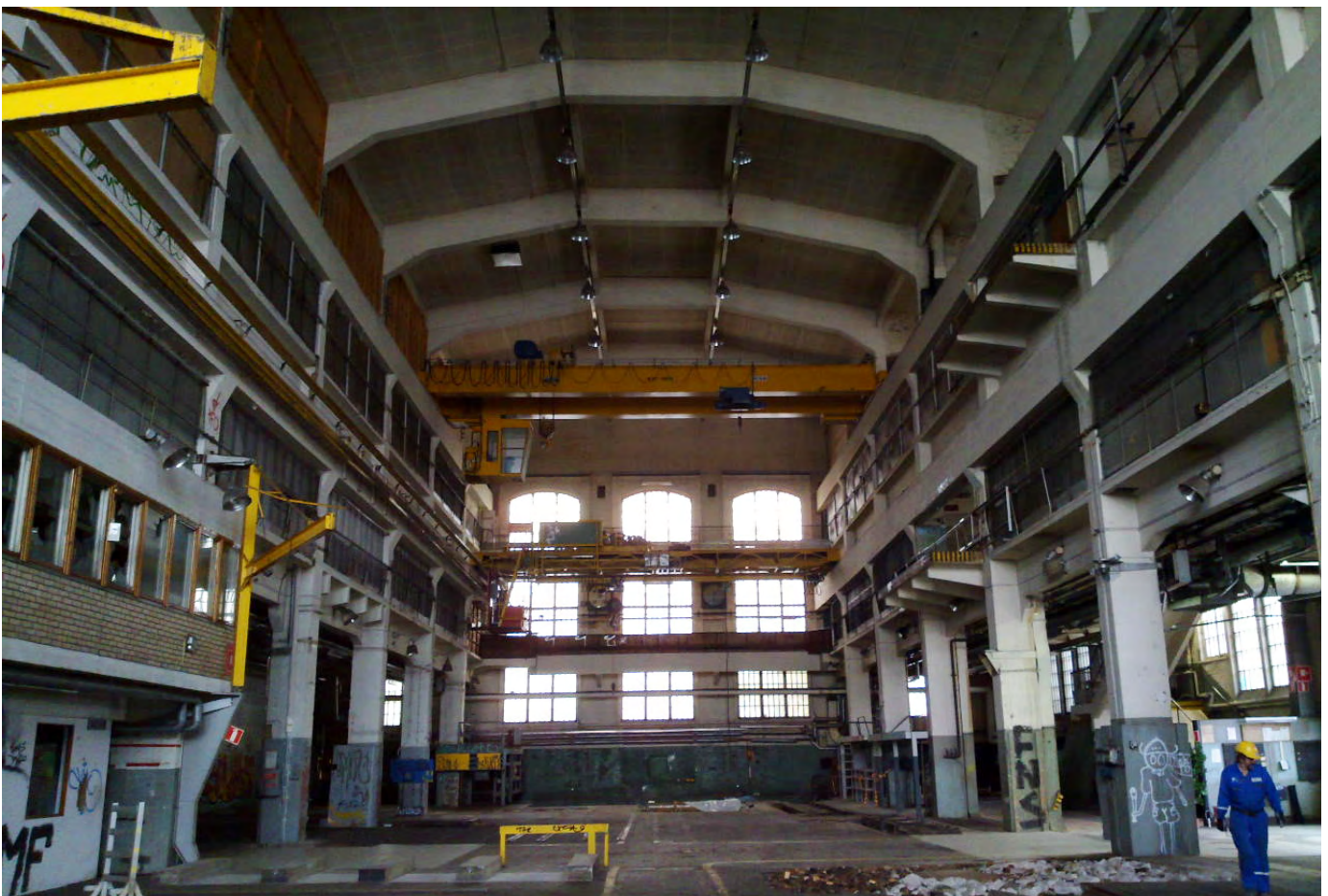
Alueen arvokas rakennuskanta suojellaan asemakaavalla. Suojeltaviin rakennuksiin kuuluvat arkkitehti Theodor Höijerin suunnittelemat puutyöpaja (rak.28) sekä saha ja höyläämörakennus (rak. 14), arkkitehti Sune Maconin suunnittelema konepajahalli (rak.24), samaa aikakautta edustava messinkivalimo (rak.11) 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 suunnittelemien 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 laiturasossa säilytetään ja otetaan alueen kehittämisen lähtökohdaksi.



Hietalahdenlaiturin kansitasossa oleva nosturin kisko.



Konepaja. Tietoa oy

Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostoja rakennetaan uusiksi vähäisiltä osin.

Alueen vesihuolto ei muutu toimintaperiaatteiltaan. Viemärointijärjestelmä säilyy sekavesiviemärointinä. Jäte- ja hulevedet johdetaan sekavesiviemäreissä painovoimaisesti.

Kaavamuuosalueen pohjoisosassa, suunniteltujen asuntojen kohdalla sekaviemäri siirretään Telakkakadun uudelleen järjestetylle katualueelle. Telakkakadun länsireunassa oleva nykyinen viemäritunneli jätetään pois käytöstä ja korvataan 1400 mm sekavesiviemärillä. Uuden viemäriin on alustavasti suunniteltu sijoittuvan katualueelle suunnitellun tukimuurin kohdalla sen länsipuolelle, muurin ja rakennetun vesihuollon väliin. Liitekartassa viemäriin linjaus on esitysteknisistä syistä tukimuurin itäpuolella.

Alueen vesijohtoverkosto kuuluu Ilmalan painepiiriin ja painetaso on n. 62 mvp. Kortteliin 5130 on suunniteltu osin 12-kerroksinen kerrostalo, jonka ylin kulutuspiste on ~42 m korkeudessa. Minimipainetasovaatimus kulutuspisteelle ylittää todennäköisesti alueen vallitsevan painetaso. 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.

Kortteleiden 5130 ja 5131 alueilla olevat sähkö- ja tietoliikennekaapelit siirretään katualueelle.

Suunniteltu uusi 110 kV korkeajännitelinja (Salmisaari - Punavuorenkatu) sijoittuu Mallaskadun ja Punavuorenkadun väliselle katuosuudelle ja sivuaa siten suunnittelu-alueetta. Linjan rakentaminen edellyttää sen läheisyydessä olevien rakennettujen kaapelien siirtämistä. Osuus rakennetaan v. 2012. Uusi linja on tarpeen huomioida jatkosuunnittelussa.

Alueen jätehuollon toteutusvaihtoehdot on huomioitava jatkosuunnittelussa.

Telakkakadun uudelleenjärjestelyn vuoksi myös tässä selostuksessa erikseen mainitsemattomien yhdyskuntateknisten johtojen ja putkien siirrot ovat mahdollisia. Siirtotarpeet tarkentuvat ja selventyvät suunnittelun edetessä.

Maaperän pilaantuneisuus ja rakenteiden haitta-aineet

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

Kaavassa on haitta-ainepitoisten rakenteiden kunnostusta koskeva määräys, joka edellyttää kunnostamista siten, että haitta-aineista ei aiheudu terveydellistä tai turvallisuushaittaa rakennusten suunnitellulle käytölle. Li-

säksi rakennus- ja purkutöiden yhteydessä tulee kiinnittää huomiota haitta-aineista johtuviin työturvallisuusvaarimuksiin sekä toimittaa syntyvä jäte asianmukaiseen vastaanottoaikaan.

Ympäristöhäiriöt

Katuliikenteen aiheuttamaa melua on arvioitu melumallin avulla. Melulaskennan perusteella suunniteltu massoitteleva Telakkakadun varressa estää tehokkaasti katuliikennemelun leviämisen Hietalahdenlaiturin suuntaan. Rakennusten rannan puoleisilla alueilla alitetaan laajasti melutason ohjearvot ulkona. Rakennusten Telakkakadun puoleisille julkisivuille kohdistuu suurimmillaan noin 66...69 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Melutason ohjearvojen saavuttaminen sisällä edellyttää siten asuinrakennusten osalta suurimmillaan noin 35 dB äänitasoero vaatimusta rakennuksen Telakkakadun puoleiselta ulkovaipalta.

Katuliikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien takia on kaavassa määrätty, ettei rakennusten sisäilmanottoa saa järjestää Telakkakadun tai Hietalahdenrannan puolelta.

Kortteleiden yhteinen leikki- ja oleskelualue tulee sijoittaa kortteliin 5131.

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. Samalla alueella oleva arvokas rakennuskanta tulee osaksi julkista ympäristöä. Asemakaavan toteuttaminen tuo alueelle noin 400 uutta asukasta. Uudet asukkaat vahvistavat kantakaupunkia toiminnallisesti. Konepajahalli saadaan uuteen kulttuuria palvelemaan käyttöön.

Telakkaranta täydentää Helsingin merellistä kantakaupunkia niin asuinalueena kuin vapaa-ajanviettopaikkana.

Rakennettua ympäristöä muutetaan purkamalla telakan toimintaan liittyneitä suojeluarvoltaan vähäisempiä rakennuksia. Suojeltavat rakennukset otetaan uuteen käyttöön.

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 varjoanalyysi, jolla on tutkittu rakentamisen varjostusvaikutusta lähiympäristöön. Analyysi on selostuksen liitteenä.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Telakkarannan asemakaava-alue tuottaa liikennettä noin 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenne johdetaan harmitusti kokoojakatujen kautta pääkatuverkkoon. Telakkaranta liitetään joukkoliikenteen verkostoon. Suunniteltavien raitioteiden ja pysäkkien myötä joukkoliikennetytydet paranevat lähialueella. Alueelle rakennettavat kevyen liikenteen uudet yhteydet parantavat koko lähialueen saavutettavuutta. Alue tulee laajentamaan seudullista rantareittiä.

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 kulutuspuolelman minimipainetasovaatimuksia. Rakennukselle on siten järjestettävä kiinteistökohtainen paineenkorotus.

Katujen ja aukioiden rakentamisesta kaupungille koituvat investointi-kustannukset ovat noin 2,1 miljoonaa euroa. Kustannusarvio ei sisällä vesihuollon järjestämisen muutoksista johtuvia kustannuksia eikä Telakkakadun ra-

kentämisen 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. Uusi rakentaminen luo alueelle vahvan oman identiteetin.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on laadittu selvitys korkean rakentamisen vaikutuksista Helsingin kaupunkikuvaan. Asemakaava-alueen rakentaminen on tutkittu osana selvitystä. Selvityksen perusteella Telakkarannan uudet rakennukset sijoittuvat vaihteistumisvyöhykkeelle, 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

Pilaantunut maaperä puhdistetaan ennen alueen ottamista asemakaavan mukaiseen käyttöön. Maaperästä ei puhdistamisen jälkeen aiheudu haittaa ihmisen terveydelle. Kaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuuden tutkimista ja kunnostamista koskeva määräys. Rakennusten haitta-ainepitoiset rakennusosat puhdistetaan siten, että niistä ei aiheudu terveydellistä tai turvallisuushaittaa suunnitellulle käytölle.

Alueen korkeustason määrittelyssä on merenpinnan korkeusvaihtelu otettu huomioon sijoittamalla uudisrakennukset maa- ja metsätalousministeriön ja ympäristöministeriön antamien ohjeiden mukaisesti. Rankkasateiden aiheuttamiin tulviin varaudutaan suunnittelemalla alueellinen tasaus siten, että tulvavedet voidaan johtaa pintavaluntana katuja pitkin mereen.

Kaupunkirakenteen eheytyminen, palvelujen ja joukkoliikennetyhteyksien 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.

6 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Rakentamisen aloittamisen on arvioitu olevan mahdollista vuonna 2014. Kaava-alueen toteuttaminen kestää arviolta 3-5 vuotta.

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueelle tullaan laatimaan tonttien ja yleisten alueiden yhteinen ulkotilojen yleissuunnitelma.

Toteutuksen seuranta

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



Hietalahdenlaituri 2011. Vladimir Pohtokari.

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.

Viranomaisyhteistyö

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

Kaavaluonnoksesta jätettiin 4 viranomaiskannanottoa. Kannanotot liitetyvät rakennettavan rannan kustannusvaikutuksiin, Telakkakadun liikenteen ilmanlaatu- ja meluhaittojen, maaperän pilaantuneisuuden ja konepajan rakenteiden pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen selvittämiseen, suojelun toteutumiseen puutyöverstaan ja messinkivalimon osalta sekä uudisrakentamisen konepaja- ja verstaasarkkitehtuurista poikkeavaan mittakaavaan.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Alueen suunnittelu on aloitettu kansainvälisellä arkkitehtuurikutsukilpailulla, 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.

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 ohjaamista tunneliin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että suunnitelman korttelirakenne korostaa alueen kytkeytymistä 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 vesibus-siyhteys. Tunneliratkaisu on todettu kaupunkikuvallisesti sekä teknisesti ongelmalliseksi. Kaava mahdollistaa monipuoliset toiminnot kulttuuritiloista ravintola-, näyttely-, liike- tai studiotyyppisiin 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.

Kaava-alue on liitetty Punavuoren kaupunginosaan.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle x.x.20xx

Helsingissä x.x.20xx

Olavi Veltheim

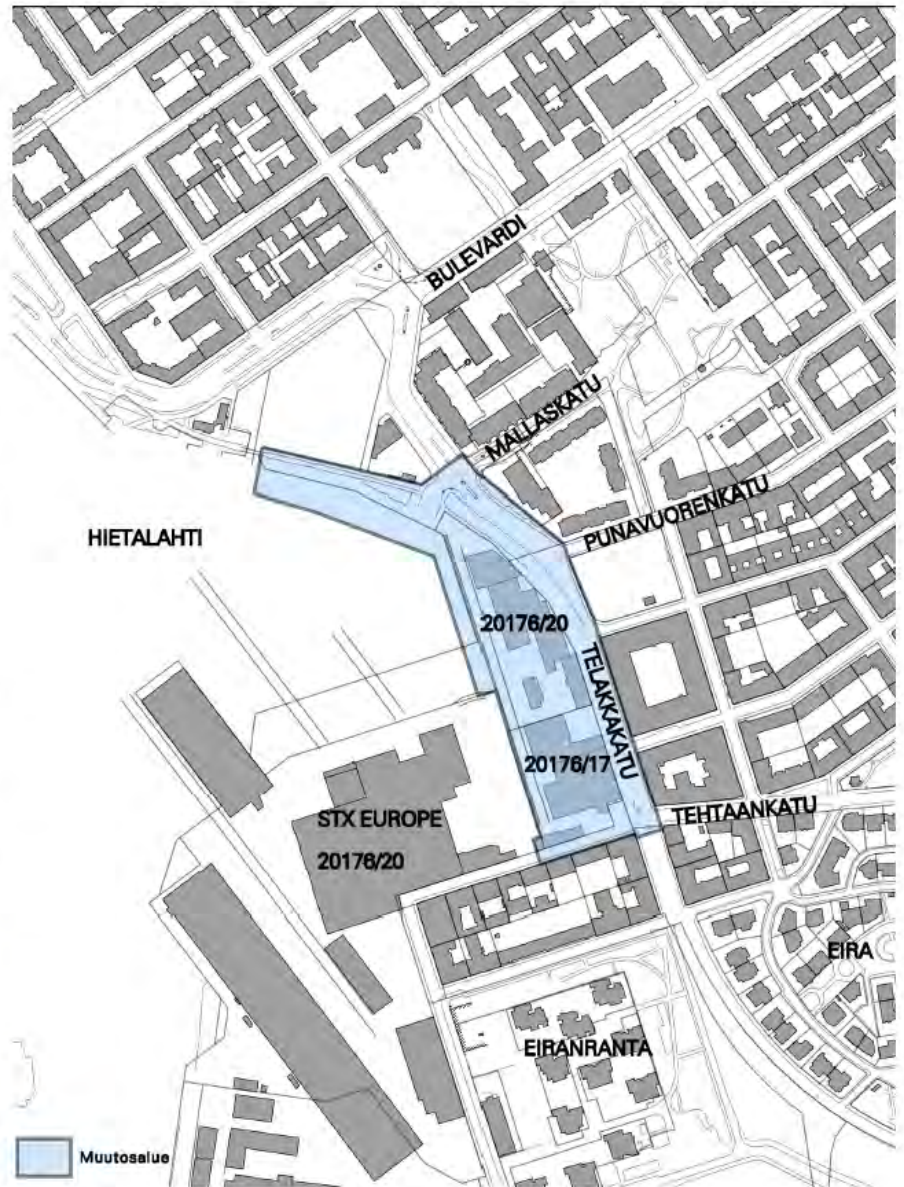
TELAKKARANTA (MUNKKISAARI/LÄNSISATAMA) ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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 Mallas-kadun pohjoislinjaan, Telakkakadun itäreunaan ja Munkkisaarenkadun 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. Py-säköinti 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-m². Suunnittelualue käsittää myös osan tontista 20, joka on nykyisen toimivan telakan tontti. Tontilla on rakennusoikeutta 140 000 k-m². 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 osayleiskaavotuksen yhteydessä on tehty aluetta koskevia ympäristötekniisiä selvityksiä.

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen haki-jan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelija arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia rakennuksien kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin, liikenteeseen, kaupunkikuvaan sekä asuinolosuhteisiin yhdessä muiden viraston asi-antuntijoiden 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 (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 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 (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).

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	18.11.2011
Kaavan nimi	Telakkaranta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,3788	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,3750
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	1,7000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,0038

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	4,3788	100,0	48000	1,10	0,3750	48000
A yhteensä	0,6120	14,0	19700	3,22	0,6120	19700
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4383	10,0	7350	1,68	0,4383	7350
C yhteensä						
K yhteensä	0,4850	11,1	20950	4,32	0,4850	20950
T yhteensä					-2,1030	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,2799	52,1			0,7541	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5636	12,9			0,1886	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7000	38,8		1,7000	

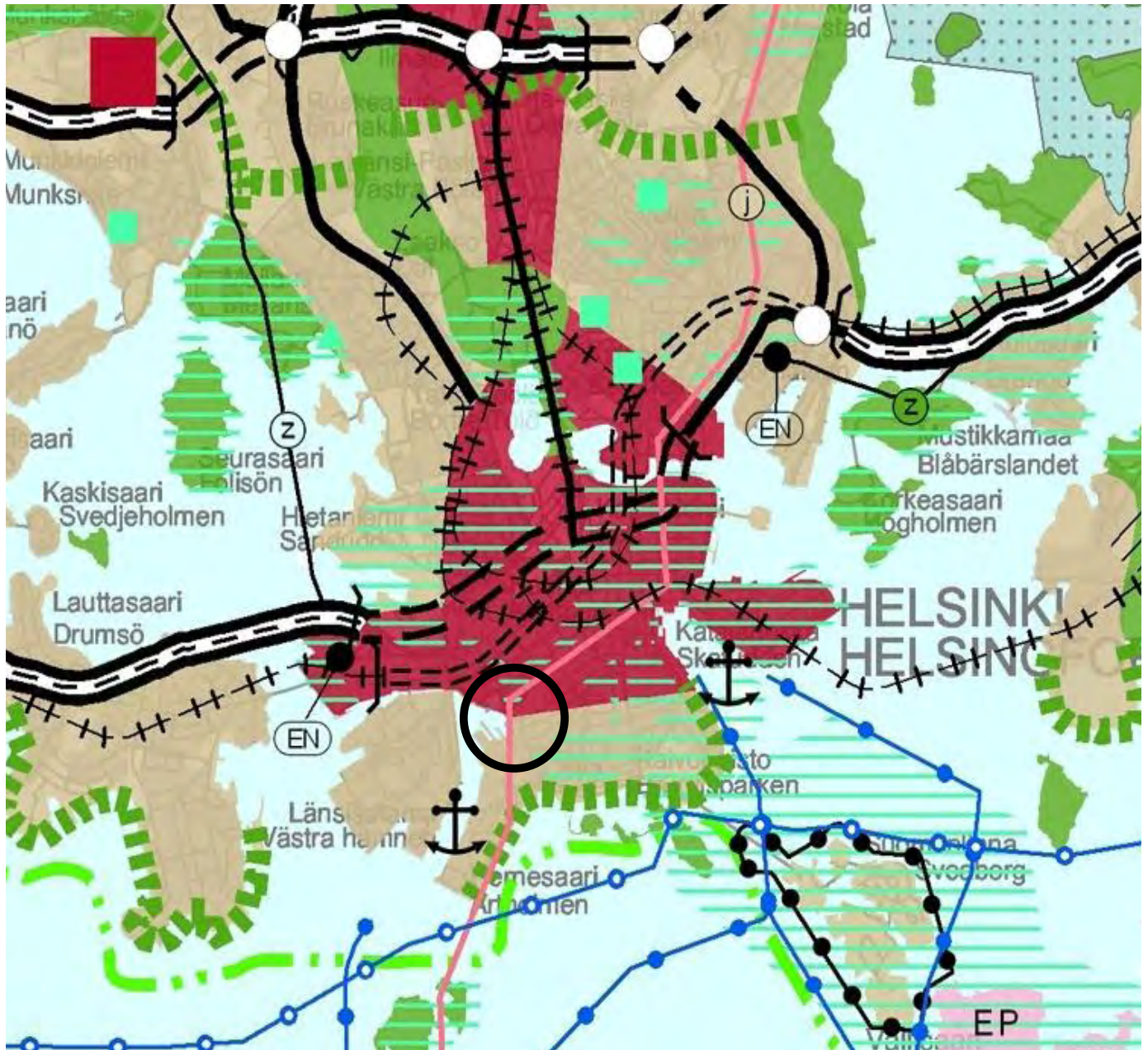
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	5	9700	5	9700

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,3788	100,0	48000	1,10	0,3750	48000
A yhteensä	0,6120	14,0	19700	3,22	0,6120	19700
AK	0,6120	100,0	19700	3,22	0,6120	19700
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4383	10,0	7350	1,68	0,4383	7350
Y	0,4383	100,0	7350	1,68	0,4383	7350
C yhteensä						
K yhteensä	0,4850	11,1	20950	4,32	0,4850	20950
KTY	0,0330	6,8	650	1,97	0,0330	650
KL-1	0,4520	93,2	20300	4,49	0,4520	20300
T yhteensä					-2,1030	
T					-2,1030	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,2799	52,1			0,7541	
Kadut	2,2799	100,0			0,7541	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5636	12,9			0,1886	
W	0,5636	100,0			0,1886	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7000	38,8		1,7000	
map	1,7000	100,0		1,7000	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	5	9700	5	9700
Asemakaava	5	9700	5	9700

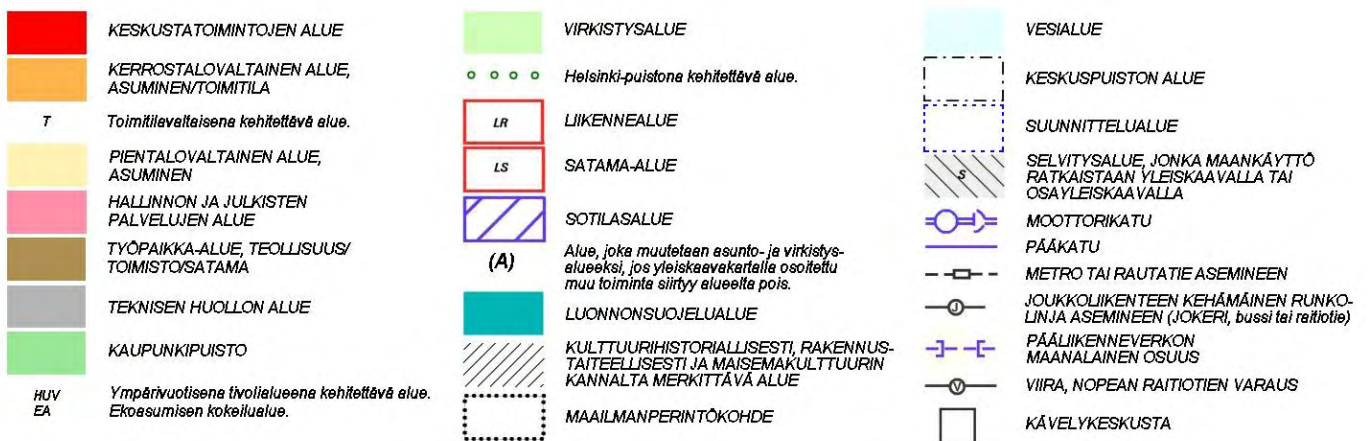
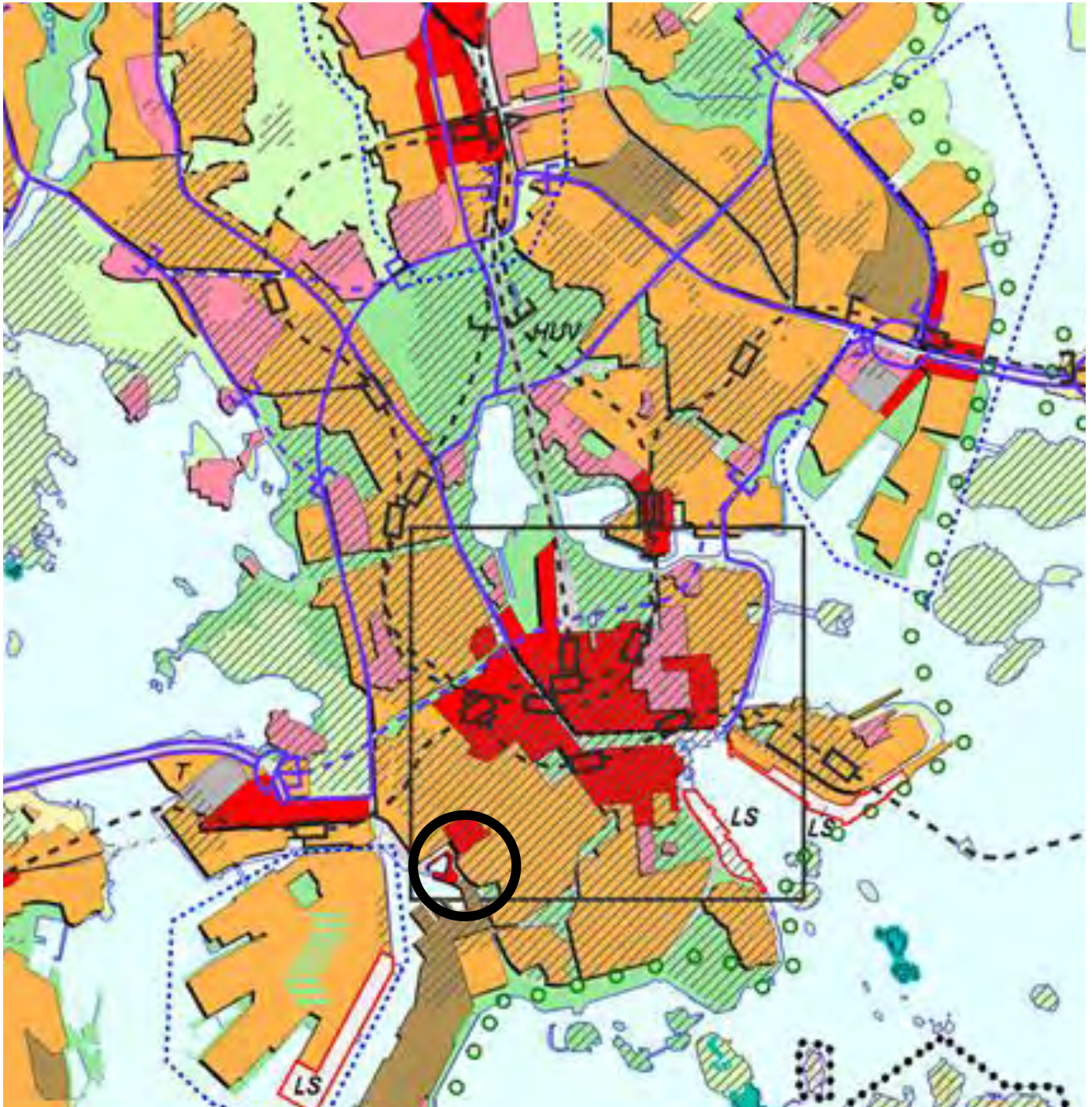


MERKINNÄT

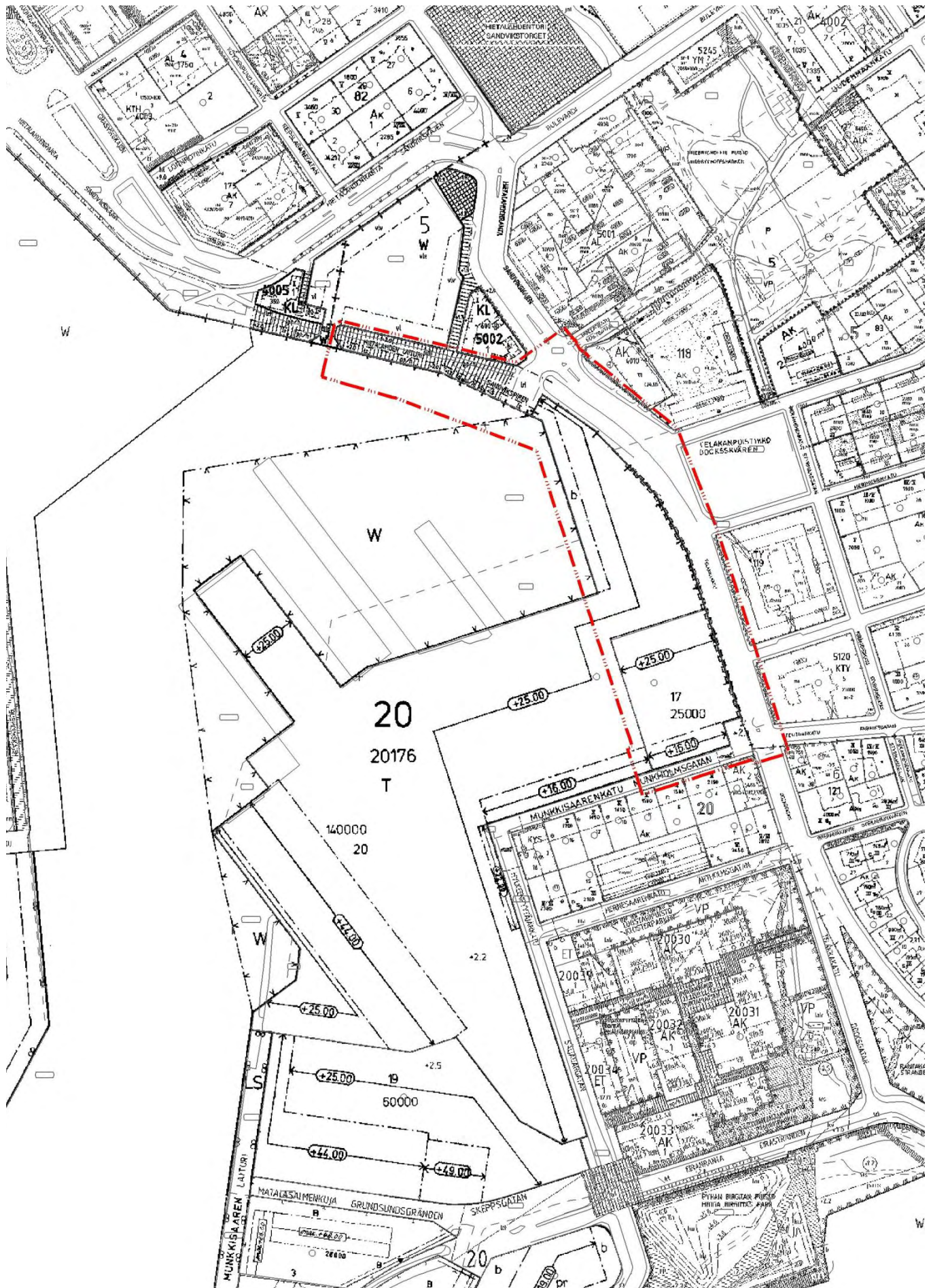
- Taajamatoimintojen alue
- Keskustatoimintojen alue
- Virkistysalue
- Viheryhteystarve
- Luonnonsuojelualue
- Puolustusvoimien alue
- Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue
- Yhdyskuntateknisen huollon alue
- Moottoriväylä
- Valtatie/Kantatie
- Eritasoliittymä
- Päärata
- Yhdysrata

- ⚓ Satama
- Laivaväylä
- Veneväylä
- Liikennetunneli
- Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihto-
ehtoisen 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 muinaisjäänös
- UNESCO:n maailmanperintökohde
- Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyö-
hyke -rajaus

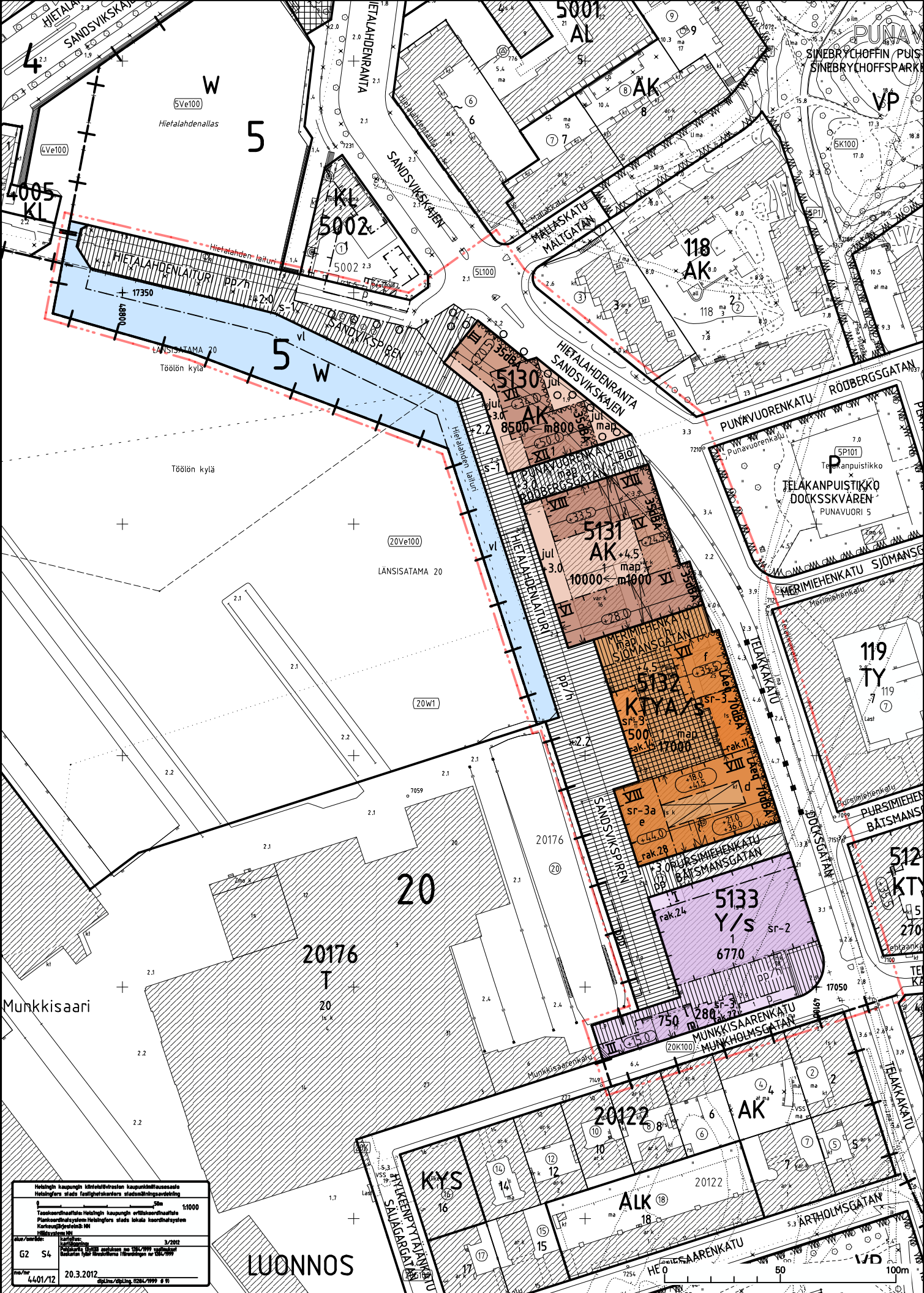
LIITE 3: Ote maakuntakaavasta



LIITE 4: Ote yleiskaava 2002:sta



LIITE 5: Ote ajantasa-aseமாகაავასტა



Helsingin kaupungin teknisen osaston kaavunvalvonta	
Helsingin stads tekniska stadsbyggnadsavdelning	
1:1000	
Tekniska arkitekterna Helsingin kaupungin teknisen osaston	
Planarkitektbyråsystem Helsingin stads tekniska stadsbyggnadsavdelning	
Kortavdelning: 101	
alku/määrä:	3/2012
G2 S4	20.3.2012
ma/ty:	4401/12

LIITE 6: Asemakaavakartta ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

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

- Porrashuoneen 20 m² 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 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä.

- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

- Asukkaiden käyttöön on rakennuksiin rakennettava riittävät jäte- ja varastotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat: talopesula, harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta. Tilat lukuun ottamatta jätahuoneita voidaan rakentaa asuinkortteleiden yhteisiksi kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

- Maantasokerroksessa sijaitseva liike- tai työtila voidaan liittää yllä olevaan asuntoon lukuunottamatta Hietalahdenlaiturin varrella sijaitsevia liiketiloja. Tiloihin ei saa sijoittaa asumista.

- Ullakolle saa osoittaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista tilaa.

- Rakennusten julkisivujen ja vesikaton tulee olla paikalla tiiliverhottuja. Rakennusten tulee antaa kappalemäinen vaikutelma, jota myös räystäsratkaisun tulee tukea. Kattomuotona on käytettävä epäsymmetristä taitekattoa siten, että rakennusten kattokulmat vaihtelevat välillä 12-46°.

- Parvekkeet tulee suunnitella julkisivulinjasta sisäänvedettyinä eivätkä ne saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle lukuunottamatta korttelin 5131 sisäpihaa.

Y/S

Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas yleisten rakennusten korttelialue, joka varataan kulttuuritoimintoja varten. Rakennuksiin saa sijoittaa erilaista kulttuuritoimintaa sekä sitä palvelevaa kahvila-, ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa.

- I-kerroksiseen rakennusosaan Pursimiehenkadun varrella saa sijoittaa konepajaan liittyvän sisääntuloaulan. Rakennusosan julkisivun tulee avautua Pursimiehenkadulle.

- III-kerroksisen rakennuksen julkisivumateriaalin tulee Munkkisaarenkadun puolella olla paikalla muurattu punatiili.

- IV-konehuone- ja laitetiloja saa sijoittaa rakennusrungon ulkopuolelle rakennusalalle. Tilojen ja laitteiden tulee soveltua rakennuksen ulkonäköön ja historialliseen ympäristöön. IV-konehuone- ja laitetilat rakennusrungon sisällä saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

KTYA/S

Toimitilarakennusten korttelialue, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja tai muita asiakaspalvelutiloja sekä hotellitoimintaa. Rakennusalalle f saa sijoittaa asumista.

Rakennusalalla d

1.-8.krs:

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

- Maantason kerroskorkeuden tulee olla vähintään 5,0 m ja sen julkisivut tulee suunnitella näyteikkunajulkisivuina Telakkakadulle ja rakennuksen pohjoispuolellesse aukiolle.

- Rakennuksen pääsisäänkäynti tulee sijoittaa Telakkakadulle. Lisäksi rakennukseen on oltava sisäänkäynti korttelialueen aukiolta sekä Pursimiehenkadulta.

- Rakennuksen sisätilojen tulee avautua valokatteiselle atrium-pihalle.

Rakennusalalla e

1.-3.krs:

- Rakennukselle on suojelumääräys sr-3a - Uudisrakennus voidaan rakentaa suojeltavan rakennuksen yläpuolelle tekniseltä toteutukseltaan korkeatasoisesti.

4.-8.krs

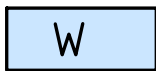
- Rakennuksen taitekaton ja julkisivun tulee muodostaa yhtenäinen rakennuksen ulkokuori. Ulkokuori tulee toteuttaa rei'itetystä kuparista tai cortenteräksestä tai vastaavan sävyisestä metallista.

Rakennusallalla f

- Rakennuksen julkisivujen ja vesikaton tulee olla paikalla tiiliverhottuja. Rakennuksen tulee antaa kappalemäinen vaikutelma, jota myös räystäsratkaisun tulee tukea. Kattomuotona on käytettävä epäsymmetristä taitekattoa.

- Maantason kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4m.

- Asuinkäyttötarkoitusta koskevat AK-korttelialueen määräykset.



Vesialue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



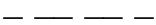
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



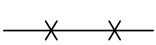
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

5

Kaupunginosan numero.

5130

Korttelin numero.

1

Ohjeellinen tontin numero.

TELAKKAKA

Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

8500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

+ma

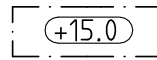
Luku osoittaa tontin maanalaisissa tiloissa sallitun kerrosalan.

← m800

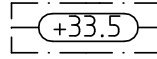
Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka paljon rakennusoikeudesta vähintään on varattava ravintola-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

IV

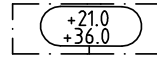
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema.



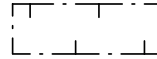
Rakennuksen harjansuunta ja vesikaton ylin korkeusasema.



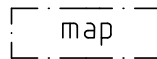
Rakennuksen julkisivupinnan taitekohdan likimääräinen korkeusasema.

+2.0

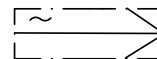
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennusala.



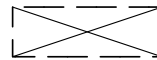
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisen pysäköintilaitoksen. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja.



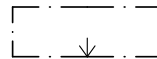
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Sijainti ohjeellinen.



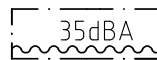
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen. Aukkoon voidaan toteuttaa teräsrakenteiset portit siten, että näkyminen korttelin läpi säilyy.



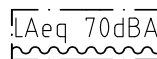
Valokatteinen tila. Sijainti ohjeellinen.



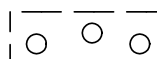
Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dBA.



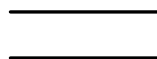
Rakennuksen ulkopuolinen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle.



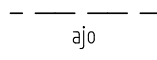
Alueen osa, jolle tulee istuttaa puita.



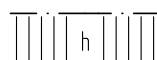
Istutettava puurivi.



Katu.



Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen.



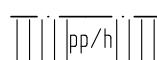
Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



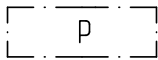
Yleiselle jalankululle varattua alueen osa.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualueen osa.



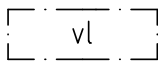
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



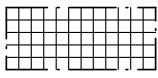
Pysäköimispaikka.



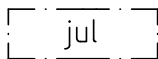
Polkupyörän pysäköinnille varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.



Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa rannassa kiinni olevan rannan suuntaisen vene-laiturin.



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



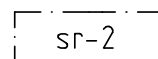
Korttelialueen osa, joka tulee käsitellä julkisena ulkotilana. Alueen pintamateriaaleina on käytettävä samoja tai vastaavan laatutason mukaisia paikalle soveltuvia materiaaleja kuin viereisillä katualueilla käytetään siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa. Alueen osan ja Hietalahdenlaiturin väliselle tasoerolle tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ulkoporras ja -luiska. Korttelissa 5130 alueen Hietalahdenrannan puolelle tulee istuttaa puita.



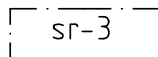
Tukimuuri. Sijainti ohjeellinen. Vanhaa satamaratakuilun muuria säilyttämällä ja osin uudelleen paikalla olevista kivistä muuraamalla toteutettava katualueelle sijoittuva tukimuuri.

l
m

Rakennuslalle kirjaintunnusten l-m välille tulee toteuttaa yleinen jalankulkyhteys Hietalahdenlaiturilta Munkkisaarenkadulle. Sijainti ohjeellinen.



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 keskilaivan avoin hallimainen tilamuoto ja päätyjen luonnonvalo tulee säilyttää. Kantava betonirunko tulee korjattaessa toteuttaa alkuperäistoteutuksen mukaisena. Rakennuksen teollisuusarkeologian kannalta olennainen teollisuuslaitteisto kuten siltanosturit säilytetään. Muita säilytettäviä yksityiskohtia, joita saadaan vain pakottavista syistä purkaa ovat eteläsivun 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.



- Rakennuksen keskilaivan länsipäätyyn saa tasoon n. +8.9 rakentaa pienemmän monitoimisalun edellyttämän välipohjan, jonka koko on max. 290 m².

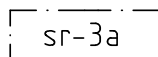
-Rakennukseen saadaan avata toiminnan edellyttämiä uusia ikkuna-aukkoja lukuun ottamatta itäpäätyä, joka tulee säilyttää alkuperäisenä. Mikäli puupuitteiset ikkunat joudutaan pakottavasta syystä uusimaan, tulee uusien ikkunoiden olla puupuitteisia ja ne tulee toteuttaa alkuperäisten ikkunoiden mallin mukaan.

- Rakennuksen korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto.

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. 11: Rakennuksen välipohjat saadaan purkaa

- Rak. 22: Rakennuksen sisätiloissa alkuperäinen porraskaitteen tulee säilyttää.



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 porraskaitteen 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 (teräskaitteet, kyltit, ym.) yksityiskohtien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan tai muuttamaan, se tulee tehdä rakenteiden ja pintojen alkuperäisluonne säilyttäen. Käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämässä uudisosisissa voidaan käyttää moderneja teollisia materiaaleja.

Hietalahdenlaiturin kansitasossa olevia telakan toimintaan liittyneitä ja teollisuus-historiasta kertovia osia kuten osa teollisuusraidetta sekä kaksi nosturia tulee säilyttää. Nostureihin sallitaan uutta käyttötarkoitusta ja turvallisuutta palvelevia korjaustoimenpiteitä, jotka eivät olennaisesti muuta niiden ulkonäköä. Hietalahdenlaiturin korkeusasema tulee pääsääntöisesti säilyttää.

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

Jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa rakennuksiin tai pysäköintihalliin.

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

Maanalaiset tilat saa rakentaa kolmeen kerrokseen.

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

map- merkityllä alueella pysäköintilaitoksessa tulee kansirakenteen kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä ottaa erityisesti huomioon puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan 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 suunnitellulle 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 työhuoneiltoiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä.

Tontteja ei saa aidata.

Kortteleiden 5132, 5131 ja 5130 asukkaiden yhteinen leikki- ja oleskelualue tulee sijoittaa kortteliin 5131.

Pysäköintitilaan johtavat ajoluiskat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä alueelle on laadittava erillinen hyväksyttävä:

- Tonttien sekä yleisten alueiden ulkotilojen yhteinen yleissuunnitelma.
- Valaistussuunnitelma. Valaistus tulee suunnitella alueen teollisuushistoriallinen arvo huomioon ottaen. Valaistussuunnitelman tulee kattaa yleisten alueiden sekä pihojen ja rakennusten ulkovalaistus.

AK- ja KTYA- korttelialueita koskee lisäksi:

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

- Rakennusten sisäilmanottoa ei saa järjestää Telakkakadun tai Hietalahdenrannan puolelta.

Katu- aluetta koskee lisäksi:

- Julkiset ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan aikaa kestävinä ja satamamiljööseen soveltuvina.

- Ulkotarjoilutilat tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Tarjoilualueet tulee sijoittaa siten, että yleinen jalankulkualue on leveydeltään vähintään 6m.

- 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.

- Telakan toimintaan liittyvä telakka-allas tulee aidata läpinäkyvällä teräsaidalla.

Tonttien autopaikkamääräykset:

Yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 300 autopaikkaa, joista eri toiminoille on osoitettava paikat seuraavasti:

Asuinkerrostalot, vähintään	1 ap / 135 k-m2
Toimistot, enintään	1 ap / 350 k-m2
Myymälät, enintään	1 ap / 150 k-m2
Hotellit, enintään	1 ap / 350 k-m2
Ravintolat, enintään	1ap / 350 k-m2
Loput paikoista on osoitettava yleiseen käyttöön.	

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

- Autopaikat on sijoitettava pysäköintikellariin, ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavassa osoitettu.

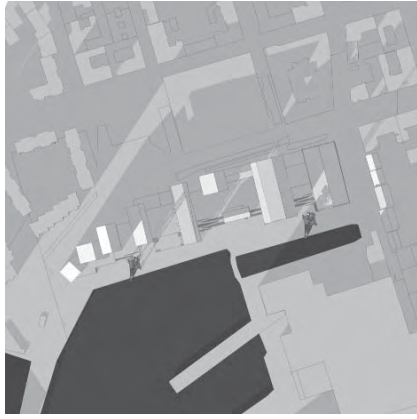
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



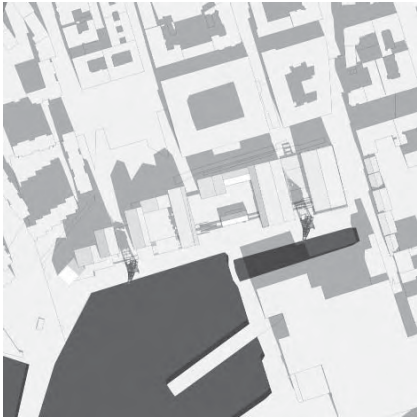
TELAKKARANTA
HAVAINNEKUVA 28.3.2012
ASEMAKAAVANMUUTOS
LUONNOS

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
ASEMAKAAVAOSASTO
LÄNSISATAMAPROJEKTI

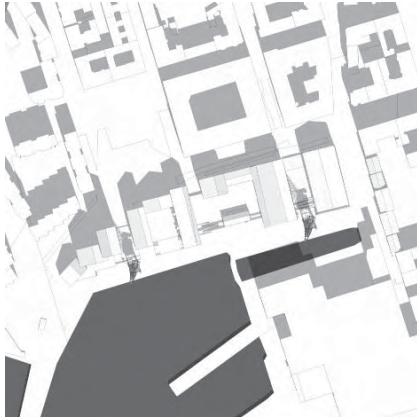




5 July 20:00



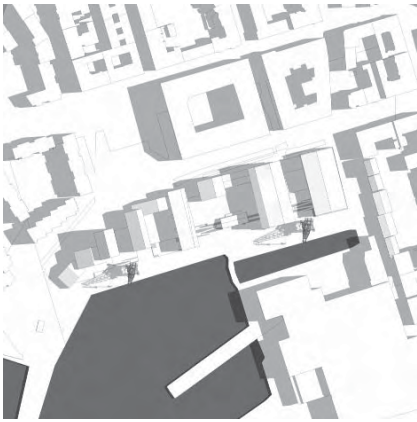
1 May 16:00



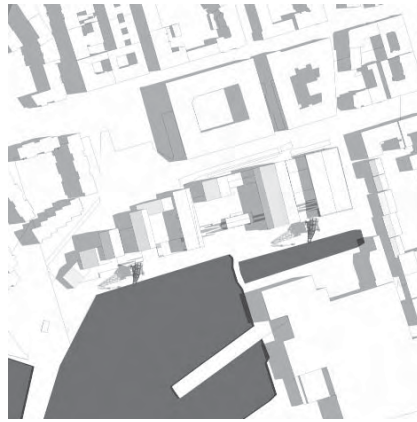
5 July 16:00



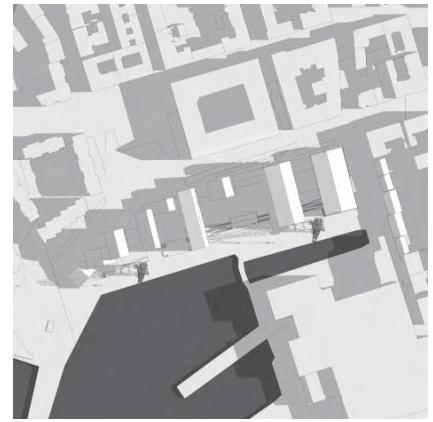
5 October 16:00



1 May 12:00



5 July 12:00



5 October 12:00



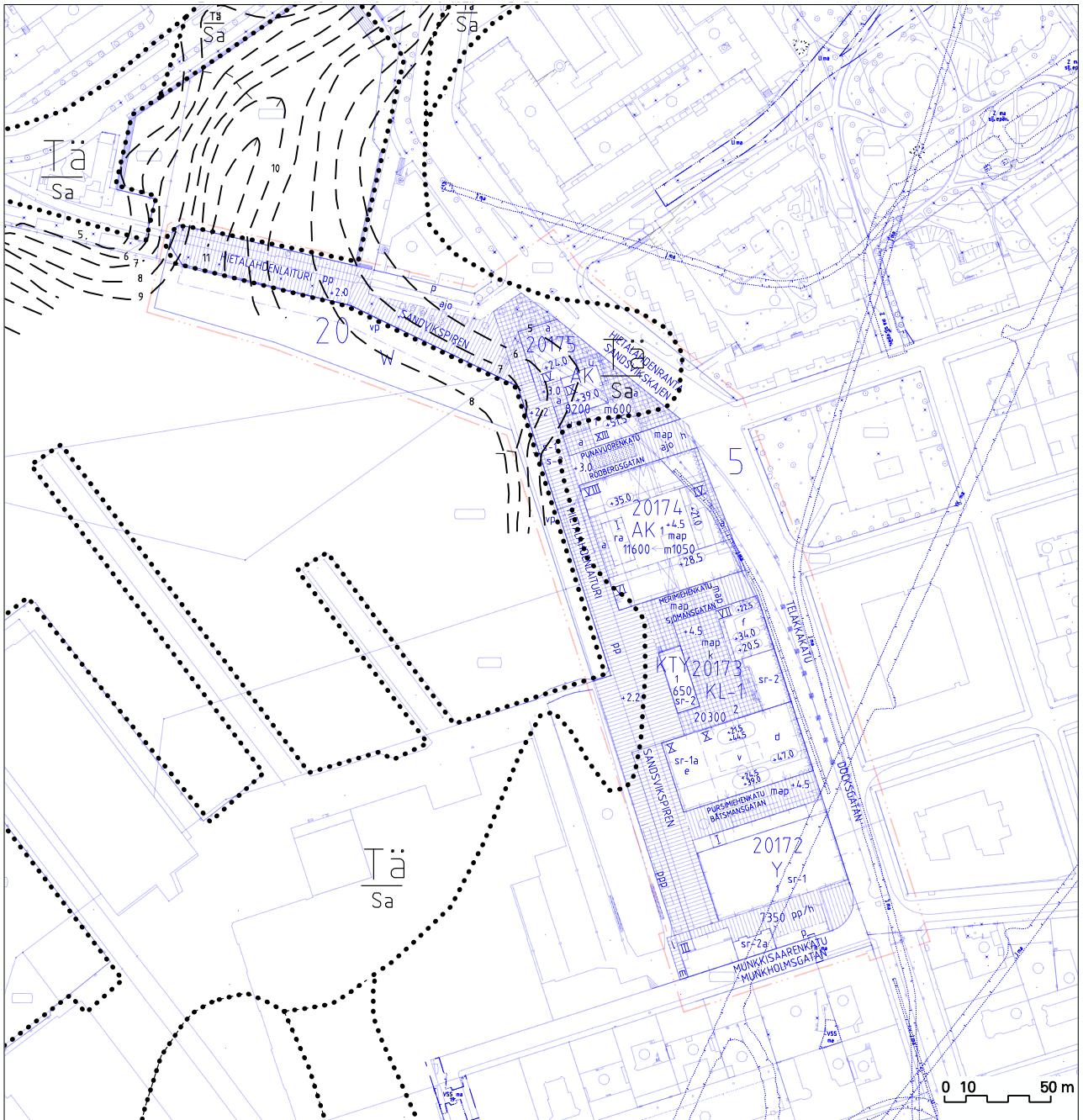
1 May 08:00



5 July 08:00



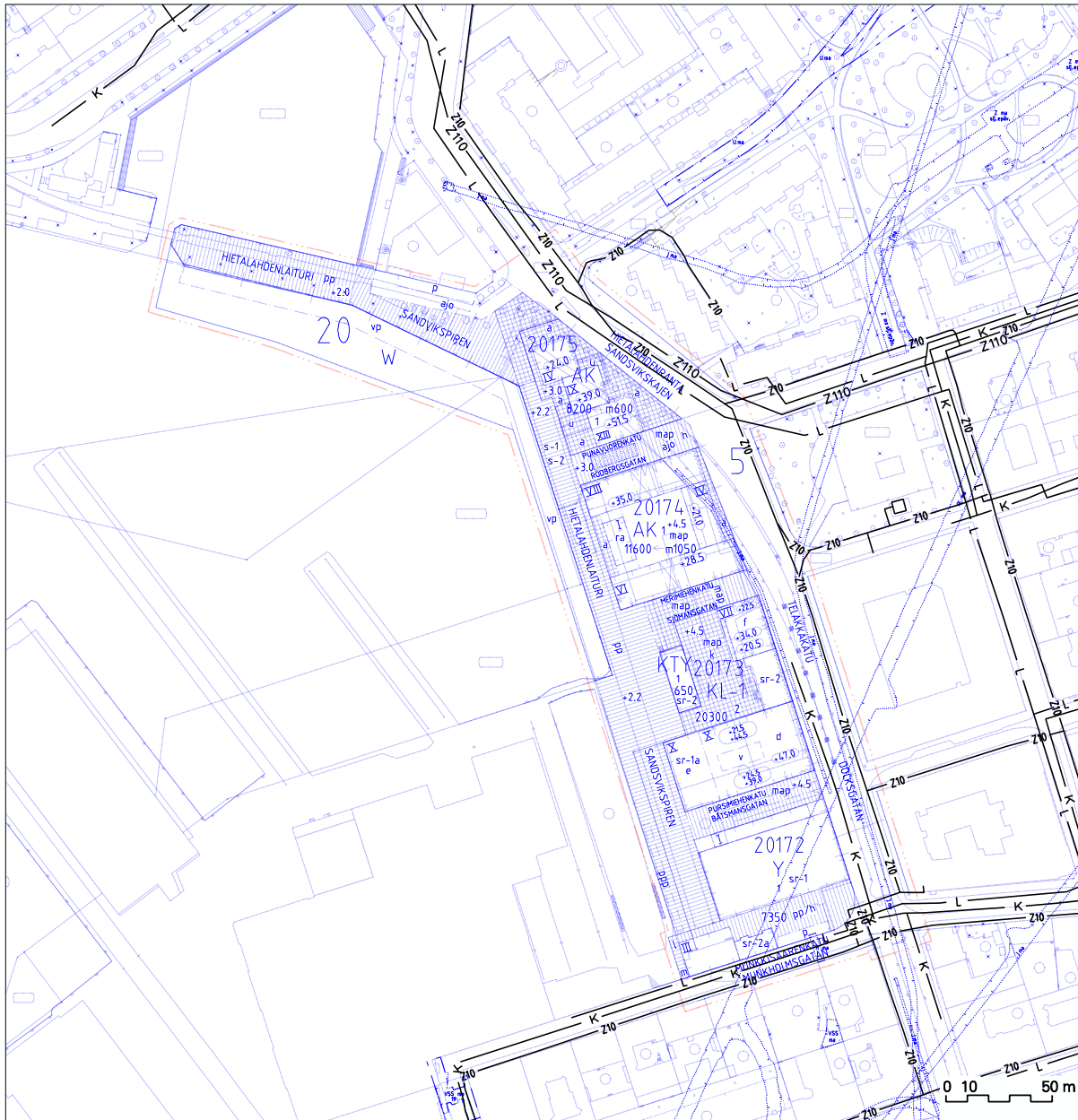
5 October 08:00



TELAKKARANTA, Länsisatama Maaperä

1 : 3000

- | | | | |
|--|---|------------------------|---|
| | KALLIOPALJASTUMA | Tä
Sa | TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m |
| | MAALAJALUEEN RAJA | Tä
Sa | TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN
PAKSUUS YLI 3m |
| | SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYVYYS MAANPINNASTA | | |

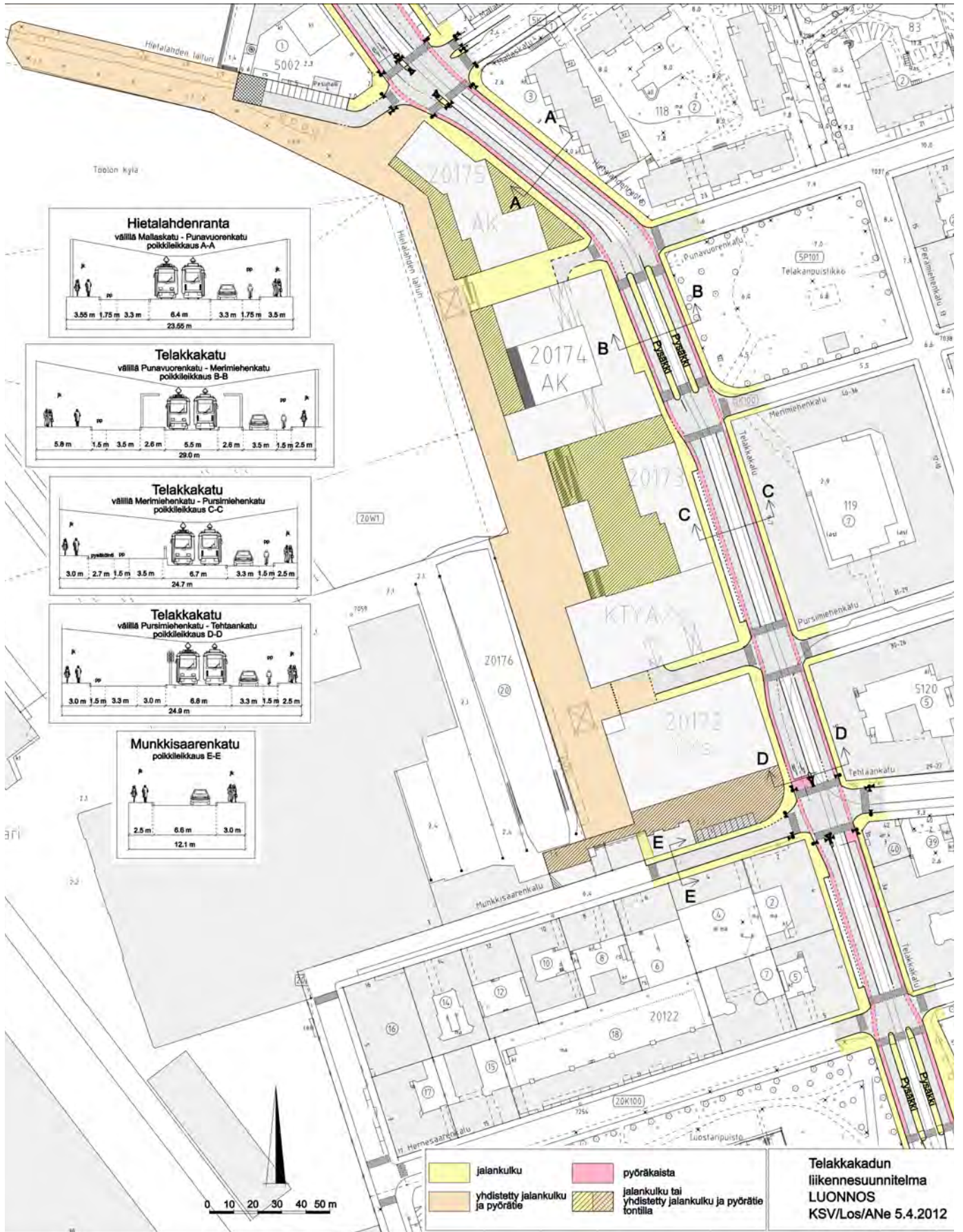


TELAKKARANTA, Länsisatama Energiahuolto ja tietoliikenne

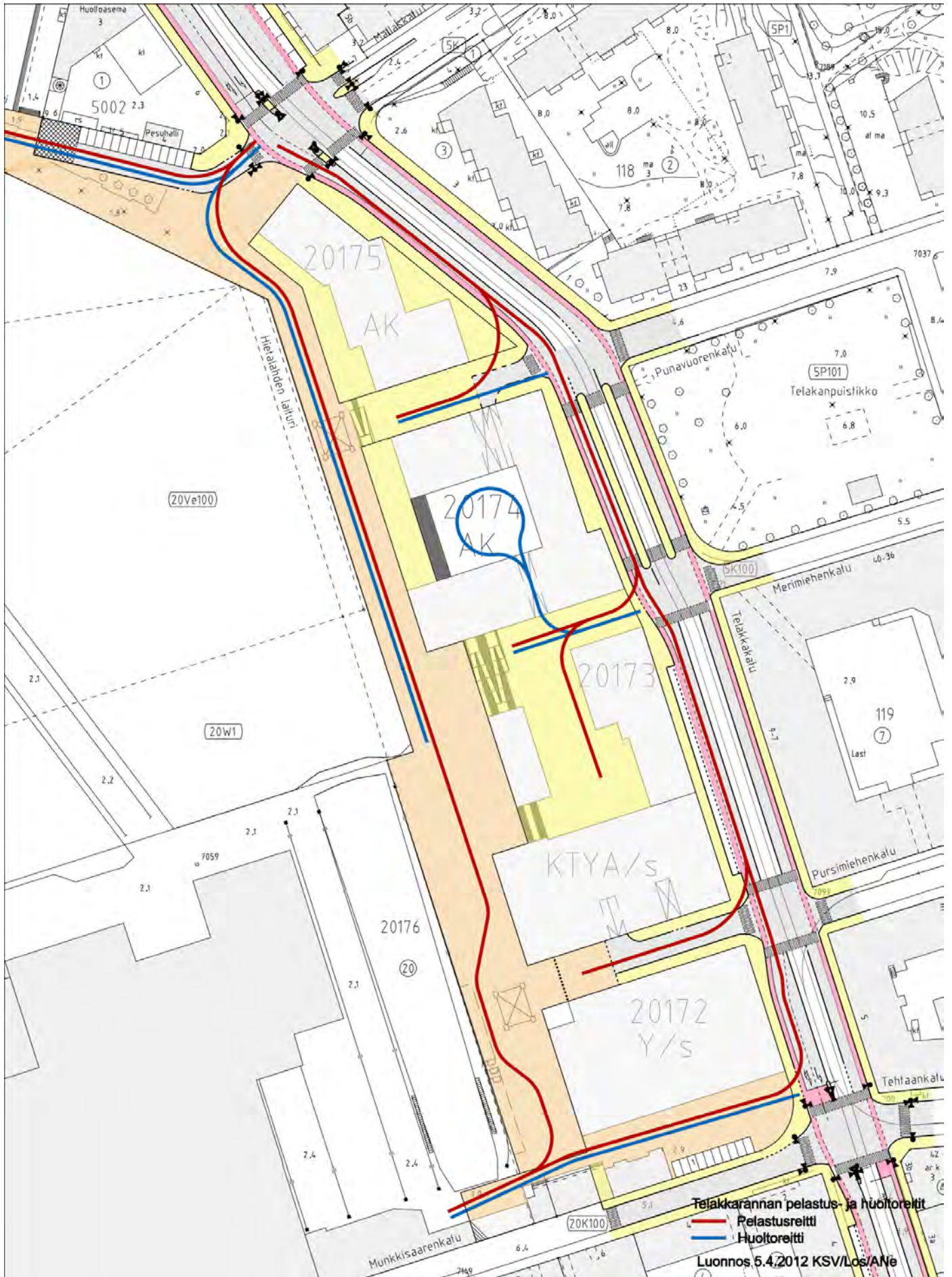
1 : 3000

- NYKYINEN MUUNTAMO
- Z110 — NYKYINEN 110 kv:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z10 — NYKYINEN 10 kv:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- K — NYKYINEN KAASUPUTKI

LIITE 11: Energia ja tietoliikenne



LIITE 12: Liikennesuunnitelma



LIITE 13: Pelastusajoneuvoreitit

Telakkaranta ALUSTAVA MELUSELVITYS

1

Katu liikenteen melu
Päivä klo [7-22]
Keskiäänitaso LAeq
Laskentakorkeus: maanpinta +2m

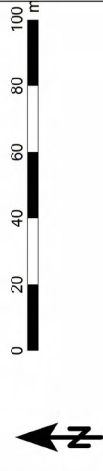
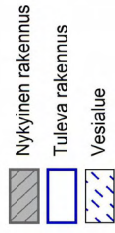
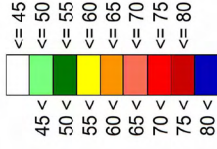
Hietalahdenranta: noin 30 000 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 5 %
Nopeusrajoitus: 40 km/h

Telakkakatu: noin 17 000 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 5 %
Nopeusrajoitus: 40 km/h

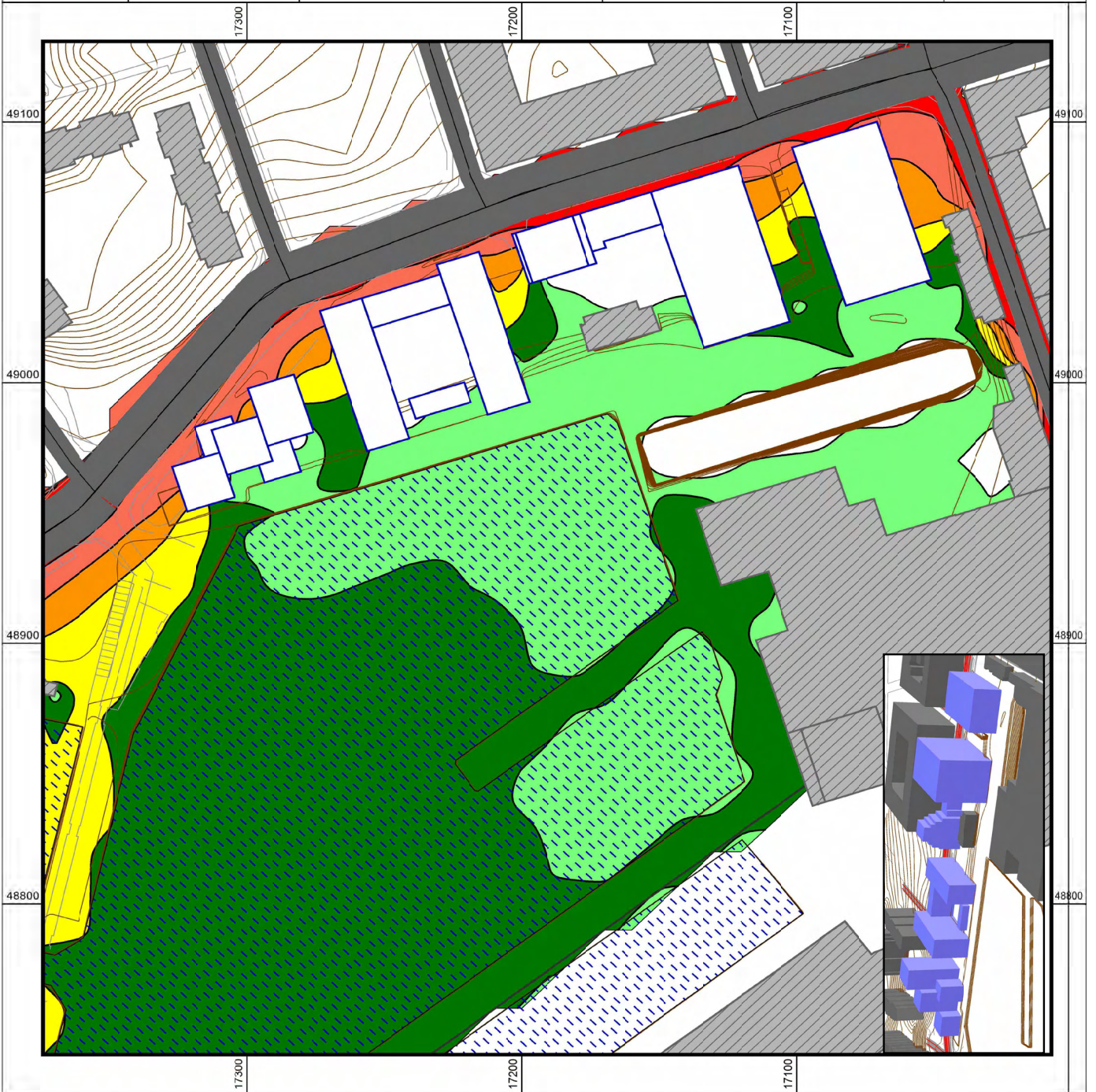
Munkkisaarenkatu: noin 5 000 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 14 %
Nopeusrajoitus: 40 km/h

Telakkakadulle oletettu uusi raitio linja

Melutaso, dB(A)



KSV/TEK/MNe 23.8.2011



LIITE 14: Katuliikennemelun leviämislaskelma

