



09.04.2014

Kaj/11

## § 107

### Detaljplan för vattenområde i Rödbergen och detaljplaneändring för gatuområde m.m. i Rödbergen, Eira och Västra hamnen (nr 12100, Docksstranden)

HEL 2011-003434 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplan för vattenområde i 5 stadsdelen (Rödbergen) och detaljplaneändring för gatu- och vattenområde i 5 stadsdelen (Rödbergen), gränsen för 5 stadsdelen, gatuområde i 6 stadsdelen (Eira), gränsen för 6 stadsdelen och tomten nr 17 och en del av tomten nr 20 i kvarteret nr 20176 och gatu- och vattenområde i 20 stadsdelen (Västra hamnen) enligt ritning nr 12100, daterad 14.8.2012 och ändrad 10.12.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Nya kvarter med numren 5130–5133 bildas genom detaljplaneändringen.

#### Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen. Eventuella förslag till återremiss på andra grunder skulle framställas under denna diskussion.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Sami Muttilainen under diskussionen hade föreslagit att ärendet skulle återremitteras till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att det höga byggandet görs lägre, att de skyddade byggnaderna och Elmus verksamhet i området tryggas och att byggrätten minskas.

Redogörelsen befanns vara riktig.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss godkänts.



6 omröstningen

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige återremitterar detaljplaneförslaget för ny beredning utgående från att det höga byggandet görs lägre, att de skyddade byggnaderna och Elmus verksamhet i området tryggas och att byggrätten minskas.

Ja-röster: 79

Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Jussi Halla-aho, Heidi Hautala, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävälko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Antti Möller, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Pekka Saarnio, Aura Salla, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Nej-röster: 2

Yrjö Hakanen, Sami Muttilainen

Blanka: 1

Dan Koivulaakso

Frånvarande: 3

Zahra Abdulla, Eero Heinäluoma, Ilkka Taipale

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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



09.04.2014

Kaj/11

## Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kartta päivätty 14 8 2012 muutettu 10 12 2013 päivitetty Kslkn 10 12 2013 päätöksen mukaiseksi
- 2 Tehdyt muutokset, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 selostus, päivätty 14.8.2012, muutettu 10.12.2013, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 4 Havainnekuva
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 6 Osa päätöshistoriaa
- 7 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 5  
Bilaga 7

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Området är beläget vid vattenområdet Sandviken och Docksgatan. Det gränsar till Sandviksbassängen, till den linje som fortsätter från norra kanten av Maltgatan, till östra kanten av Docksgatan och till södra kanten av Munkholmsgatan. Vattenområdet Sandviken och koncernen STX Europes varv utgör gräns i väster. Området hör för närvarande till stadsdelen Västra hamnen. Stadsdelsgränsen är i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring ändrad på så sätt att Docksstranden hör till Rödbergen.

Staden och Skanska Talonrakennus Oy arrangerade en internationell arkitekturtävling om områdesplaneringen och bjöd då in vissa företag. Tävligen vanns av arkitektbyrå Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S,



och en fortsatt plan beställdes hos företaget som underlag för detaljplaneändringen.

Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring för Docksstranden i det gamla varvsområdet i Sandviken gör det möjligt att använda området för bostäder och kultur-, affärs- och verksamhetslokaler. De kulturhistoriskt mest värdefulla industribyggnaderna från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet skyddas och får kultur-, verksamhets- och affärslokaler. Den mest värdefulla av de byggnader som skyddas, maskinverkstaden, kan ändras till en helhet som kan användas för kultur och underhållning på ett mångsidigt sätt. En ny affärsbyggnad är placerad i anslutning till de gamla industribyggnaderna, delvis ovanpå den gamla träverkstaden. Byggnaden kan uppföras som hotell. Två nya bostadskvarter är angivna i norra delen av området, på det ställe där industrihallar blir rivna. De nya husen får tre till tolv våningar. Parkeringen i området sker under däck. Strandpiren blir en del av det regionala strandstråket.

Målet är att området ska kunna få en stark egen identitet med närheten till havet, industrihistorien och en högklassig arkitektur som delfaktorer. Docksstranden planeras som en helhet vad stadsbilden och funktionerna beträffar. Den nya kvartersstrukturen gör att området bättre hänger samman med innerstaden. Dessutom får de omgivande kvartersområdena förbindelse med stranden genom att gatorna från Rödbergen förlängs till strandpiren.

### Föredragandens motiveringar

Området är i Generalplan 2002 för Helsingfors huvudsakligen arbetsplatsområde för industri-, kontors- och hamnändamål. En tilläggsbeteckning anger att området är värdefullt kulturhistoriskt och arkitektoniskt sett och i fråga om landskapskulturen. Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring följer principerna i generalplanen. Industriverksamheten i området läggs ner, och den nya användningen omfattar boende, affärsverksamhet och tjänster inom kultur och underhållning m.m.

Största delen av området ingår i den gällande detaljplanen nr 8418 och är där kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

Tomten 20176/17, där den gamla maskinverkstaden finns, är belägen vid hörnet av Munkholmsgatan och Docksgatan. Den ägs av Skanska Talonrakennus Oy. Tomten 20176/20 med bl.a. musik- och kulturhuset Nosturi och den gamla träverkstaden är i stadens ägo. Ett outbrutet område på ca 10 085 m<sup>2</sup> av tomten är utarrenderat till STX Finland Oy. Företaget avstår från sin arrenderätt till området, som är en del av detaljplaneområdet Docksstranden. Föreningen för levande musik



09.04.2014

Kaj/11

Elmu hyr nu Nosturi och kommer att få nya lokaler antingen i samma kvarter eller någon annanstans i den växande innerstaden. Skanska Talonrakennus Oy och STX Finland Oy har träffat ett föravtal om att Skanska Talonrakennus Oy ska köpa STX Finland Oy:s arrenderätt.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet inleddes på initiativ av staden själv. Området planerades i samarbete med Skanska Talonrakennus Oy. Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Det kom elva skrivelser med åsikter om det första detaljplaneutkastet. Skrivelserna beaktades i möjligaste mån. Detaljplaneutkastet lades fram på nytt särskilt med anledning av att byggrätten minskat och kvartersstrukturen förändrats. Det kom tretton skrivelser med åsikter om det andra detaljplaneutkastet.

Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 21.9–22.10.2012.

Sju anmärkningar mot förslaget framställdes, och tre skrivelser kom in utanför den tid förslaget hölls framlagt. Utlåtanden gavs av fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, direktionen för stadsmuseet, byggnadstillsynsverket, stadsbildskommissionen, miljönämnden, kulturcentralen, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Helen Elnät Ab, affärsverket Helsingfors Hamn och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

Räddningsnämnden och affärsverket Helsingfors Energi meddelade att de inte hade något att invända mot förslaget.

#### Anmärkningar och skrivelser

Anmärkningarna och skrivelserna handlar i stort sett om detsamma som de tidigare åsikterna: byggandet är för omfattande, husen är för höga särskilt i det nordligaste bostadskvarteret, husen skuggar särskilt Docksskvären, områdena för lek och utevistelse i bostadskvarteren är otillräckliga, trafiken är ett problem, det blir miljöstörningar, vindförhållandena har inte utretts, skuggförhållandena har undersökts för lite. Annat som de handlar om är markanvändningsavtal, gränsen för detaljplaneområdet, Elmus verksamhet och grönområden.

#### Utlåtanden

Enligt utlåtandena har detaljpanelösningen en naturlig anknytning till kvartersstrukturen och gatusträckningarna i Rödborgen och skapar förutsättningar för ett högklassigt, trivsamt och vad funktionerna



09.04.2014

Kaj/11

beträffar mångsidigt område med bostäder, verksamhetslokaler och kulturlokaler. Tolvvåningshuset anses vara för högt – ett så stort antal våningar är inte praxis i innerstaden. Det bör ses till att Docksskvären får tillräckligt med solljus. Miljöbelastningen särskilt i fråga om luftkvaliteten tas också upp i utlåtandena.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland är nöjd med det sätt på vilket skyddsmålen är beaktade, dock inte i fråga om den gamla snickarverkstaden. Den anser att den höga och stora byggnadsmassan ovanpå den gamla träverkstaden förändrar varvsmiljön kraftigt och föreslår därför att det under planeringen ska sökas lösningar som är bättre med tanke på det gamla varvets karaktär och varvsbyggnaderna.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland meddelar att bullerbekämpningsfrågan har lösts på ett tillfredsställande sätt. När det gäller luftkvaliteten är situationen besvärligare genom att årsriktvärdet överskrids trots att gräns- och riktvärdena för kvävedioxidhalten under ett år inte överskrids. Miljöbelastningen gör att området inte är det bästa tänkbara för boende.

I utlåtandena behandlas dessutom de offentliga och de privata uterummen och gränssytorna mellan dessa, lokaler för Elmu, skydd för lyftkranarna, anläggningar för den tekniska försörjningen och vikten av att pirområdet kan användas för hamnfunktioner, allmän gångtrafik och räddningsverksamhet.

#### Ändringar gjorda efter att förslaget hölls framlagt

Anmärkningarna och skrivelserna har beaktats på följande sätt: En exaktare skugg- och ljusanalys har gjorts för detaljplaneförslaget. Trafikflytet har undersökts grundligare. Mer ingående utredningar har gjorts i fråga om luftkvaliteten och vindförhållandena, och detaljplanebeskrivningen har kompletterats utifrån dem.

Utlåtandena har beaktats på så sätt att luftkvaliteten och vind- och skuggförhållandena har utretts grundligare och detaljplanebeskrivningen kompletterats utifrån resultaten. Utlåtandet från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har lett till att bestämmelsen om ventilationen har preciserats och fått lydelsen "Bostadslägenheter ska ha ett med filter försett centralt maskinellt till- och frånluftssystem, till vilket tilluftsintaget i taknivå ska placeras så långt som möjligt från gatans utläppskällor."

Kostnaderna har justerats, och ett extra utlåtande har begärts när det gäller kostnaderna för att rusta upp och underhålla lyftkranarna. En översiktsplan har utarbetats för tomterna och de offentliga uterummen. Gränserna för kvartersområdena har ändrats i samråd med



byggnadskontoret och den som reserverat tomten i fråga. Detaljplanen har fått bestämmelser om på vilken sida balkongerna och bostäderna ska vara, om den tekniska försörjningen och om en brygga för gemensamt bruk.

Att höjden på bostadshuset i tolv våningar och byggandet ovanpå träverkstaden kritiseras i utlåtandena har inte lett till ändringar. Förslaget baserar sig på det vinnande bidraget i en arkitekturtävling. Bidraget har som utgångspunkt för stadsbilden byggnader med varierande höjd som vad skalan beträffar anknyter dels till de skyddade byggnaderna i området, dels till storkvarteren i Rödbergen, till varvet på Ärtholmen och till Västra hamnen. Nybyggnaden ovanpå en gammal industribyggnad (träverkstaden) är dominant i stadsbilden i området. Tävlingsjuryn ansåg bidraget vara djärvt i positiv bemärkelse. Byggnaderna påverkar inte väsentligt skuggförhållandena i Docksskvären.

Anmärkningarna, skrivelserna och utlåtandena i sammandrag och genmälena i sin helhet ingår i rapporten över växelverkan.

Stadsplaneringsnämnden beslutade 10.12.2013 efter en omröstning ändra detaljplaneförslaget på nedanstående sätt. Beslutet avviker från föredragandens förslag.

- Markanvändningen i kvarteret 5133 (maskinverkstaden) ändras från "PK/s, Kvartersområde för service-, affärs- och verksamhetsbyggnader som är värdefulla ur arkitektonisk och industrihistorisk synpunkt" till "PYV/s, Kvartersområde för kultur- och underhållningsbyggnader som är värdefulla ur arkitektonisk och industrihistorisk synpunkt". Bestämmelsen i anslutning till beteckningen får lydelsen "I byggnaderna får finnas kultur- och underhållningsverksamhet samt restaurang-, tränings-, kontors- och butiksutrymmen som stöder denna verksamhet."
- I och med att markanvändningen ändras får bestämmelsen om bilplatser lydelsen "Bilplatsbestämmelser för tomterna: I den allmänna parkeringsanläggningen får placeras högst 350 bilplatser, vilka ska fördelas för olika verksamheter enligt följande: bostadsvåningshus minst det större av talen 1 bp/135 m<sup>2</sup> vy eller 0,5 bp/bostad, hotell och kontor högst 1 bp/350 m<sup>2</sup> vy, butiker högst 1 bp/150 m<sup>2</sup> vy, övriga utrymmen högst 1 bp/250 m<sup>2</sup> vy. För kvarteret 5133 ska anvisas högst 10 platser. Minst 90 bilplatser ska anvisas för allmänt bruk."

Ändringarna gjorda med anledning av anmärkningarna, skrivelserna, utlåtandena och den fortsatta planeringen och godkända av stadsplaneringsnämnden framgår i sin helhet av bilaga 2.



09.04.2014

Kaj/11

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget till detaljplan och detaljplaneändring behöver därför inte läggas fram på nytt. Att detaljplanebeteckningen Y/s i det förslag som hölls framlagt nu är ersatt med beteckningen PYV/s har främst att göra med vem som är tänkt att administrera verksamheten. Ändringen har inte någon större inverkan på skyddsmålen för byggnaden eller på trafiken och inte heller några andra miljökonsekvenser. Skanska Oyj vet att beteckningen ändrats och har undertecknat ett markanvändningsavtal. Förhandlingar om Elmus hyresavtal pågår, men inte heller i detta fall har det någon betydelse att beteckningen ändrats.

En lösning på frågan om lokaler för Elmu söks på uppmaning av stadsplaneringsnämnden. Lokalfrågan kräver att fastighetskontoret och Elmu ytterligare för förhandlingar som är oberoende av detaljplaneförslaget. Alternativa platser för Elmus verksamhet söks också utanför detaljplaneområdet. Detaljplanen gör det möjligt att också i fortsättningen använda maskinverkstaden som allaktivitetslokal för kultur. En särskild arbetsgrupp med uppgift att samordna saken har tillsatts.

För att detaljplaneändringen ska kunna godkännas måste förhandlingar om ett markanvändningsavtal föras med ägaren till tomten 20176/17 i enlighet med de markpolitiska principer som stadsstyrelsen godkände 9.2.2004. Markanvändningsavtalet undertecknades 20.2.2014. Ägarfrågan är också kopplad till detaljplanen, och den har behandlats av fastighetsnämnden och stadsstyrelsen.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med framställningen från stadsplaneringsnämnden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kartta, päivätty 14.8.2012, muutettu 10.12.2013, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 2 Tehdyt muutokset, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 selostus, päivätty 14.8.2012, muutettu 10.12.2013, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 4 Havainnekuva
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 6 Osa päätöshistoriaa





09.04.2014

Kaj/11

7 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

## Bilagematerial

1 Ilmakuva  
2 Maankäyttösopimus

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 5  
Bilaga 7

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Kaupunginmuseon johtokunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta  
Helsingin Satama -liikelaitos  
Kulttuurikeskus  
Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaneuvottelukunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 31.03.2014 § 352

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:



Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 5. kaupunginosan (Punavuori) vesialueen asemakaavaehdotuksen ja 5. kaupunginosan (Punavuori) katu- ja vesialueen sekä kaupunginosan rajan, 6. kaupunginosan (Eira) katualueen ja kaupunginosan rajan sekä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20176 tontin nro 17 ja tontin nro 20 osan sekä katu- ja vesialueen asemakaavan muutosehdotuksen 14.8.2012 päivätyn ja 10.12.2013 muutetun piirustuksen nro 12100 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat uudet korttelit nro 5130-5133.

17.03.2014 Poistettiin

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2013 § 416

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Ksv 0841\_1, karttaruutu G2

Päätös

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

Korttelin 5133 (konepaja) käyttötarkoitus "PK/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas palvelu-, liike- ja toimitila rakennusten korttelialue" muutetaan käyttötarkoitukseksi "PYV/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kulttuuri- ja viihderakennusten korttelialue." Kyseistä korttelialuetta koskeva määräys muutetaan muotoon:



"Rakennuksissa saa olla kulttuuri- ja viihdetoimintaa sekä näitä palvelevaa ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa."  
Muuttuneen käyttötarkoituksen vuoksi autopaikkoja koskeva määräys muutetaan muotoon:

" Tonttien autopaikkamääräykset:

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

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

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

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

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

Korttelille 5133 on osoitettava enintään 10 paikkaa.

Vähintään 90 autopaikkaa on osoitettava yleiseen käyttöön."

Muutoksia vastaavat tarkistukset tehdään myös selostukseen.

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

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

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin ja saapuneisiin kirjeisiin.

## Käsittely

10.12.2013 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Henrik Jaakkola: Päättöehdotus, lisäys:

Konepajan kaavamerkinnän tarkoituksena on mahdollistaa Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n toiminnan jatkuminen alueella.

Kannattajat: Elina Moisio

Vastaehdotus:

Elina Moisio: Korttelin 5133 (konepaja) käyttötarkoitus "PK/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas palvelu-, liike- ja toimitila rakennusten korttelialue" muutetaan käyttötarkoitukseksi



"PYV/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kulttuuri- ja viiherakennusten korttelialue."

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

Muuttuneen käyttötarkoituksen vuoksi autopaikkoja koskeva määräys muutetaan muotoon:

" Tonttien autopaikkamääräykset:

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

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

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

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

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

Korttelille 5133 on osoitettava enintään 10 paikkaa.

Vähintään 90 autopaikkaa on osoitettava yleiseen käyttöön."

samalla lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, ettei asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Muutoksia vastaavat tarkistukset tehdään myös selostukseen.

Kannattajat: Osmo Soininvaara

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Korttelin 5133 (konepaja) käyttötarkoitus "PK/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas palvelu-, liike- ja toimitila rakennusten korttelialue" muutetaan käyttötarkoitukseksi

"PYV/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kulttuuri- ja viiherakennusten korttelialue." Kyseistä korttelialuetta koskeva määräys muutetaan muotoon:

"Rakennuksissa saa olla kulttuuri- ja viihdetoimintaa sekä näitä palvelevaa ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa."

Muuttuneen käyttötarkoituksen vuoksi autopaikkoja koskeva määräys muutetaan muotoon:

" Tonttien autopaikkamääräykset:

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

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

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



Myymälät, enintään 1 ap / 150 k-m2  
Muut tilat, enintään 1 ap / 250 k-m2  
Korttelille 5133 on osoitettava enintään 10 paikkaa.  
Vähintään 90 autopaikkaa on osoitettava yleiseen käyttöön." samalla  
lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, ettei  
asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.  
Muutoksia vastaavat tarkistukset tehdään myös selostukseen.

Jaa-äännet: 4

Michael Berner, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava

Ei-äännet: 5

Henrik Jaakkola, Jape Lovén, Elina Moisio, Osmo Soininvaara, Heta  
Välimäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä jäsen Moisio vastaehdotus voitti äänin 5-4.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Päätösehdotus, lisäys:

Konepajan kaavamerkinnän tarkoituksena on mahdollistaa Elävän  
musiikin yhdistys ELMU ry:n toiminnan jatkuminen alueella.

EI-ehdotus: Esityksen mukaan

Jaa-äännet: 6

Michael Berner, Henrik Jaakkola, Elina Moisio, Matti Niiranen, Tom  
Packalén, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 3

Jape Lovén, Risto Rautava, Heta Välimäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä jäsen Jaakkolan vastaehdotus voitti äänin  
6-3.

03.12.2013 Pöydälle



09.04.2014

Kaj/11

26.11.2013 Pöydälle

28.08.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

14.08.2012 Pöydälle

29.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207

[kirsi.rantama\(a\)hel.fi](mailto:kirsi.rantama(a)hel.fi)

Susanna Hantula, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37254

[susanna.hantula\(a\)hel.fi](mailto:susanna.hantula(a)hel.fi)

Anna Nervola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37135

[anna.nervola\(a\)hel.fi](mailto:anna.nervola(a)hel.fi)

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

[matti.neuvonen\(a\)hel.fi](mailto:matti.neuvonen(a)hel.fi)

Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218

[riitta.salastie\(a\)hel.fi](mailto:riitta.salastie(a)hel.fi)

Kiinteistölautakunta 29.11.2012 § 624

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle  
Länsisataman ja Punavuoren Telakkarannan alueen asemakaavan  
muutosehdotuksesta nro 12100 seuraavan lausunnon:

Tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.8.2012 (277 §) lähettää  
Länsisataman ja Punavuoren asemakaavan muutosehdotuksen nro  
12100 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.  
Kaavamuutos mahdollistaisi nykyisin lähes käyttämättömänä olevan  
Telakkarannan alueen maankäytön tehostamisen ja alueen  
kehittämisen monipuoliseksi asuin-, toimitila- ja kulttuurialueeksi.

Kaavaehdotus mahdollistaa uutta asuinrakentamista noin 19 150 k-m<sup>2</sup>,  
liike- ja toimitilarakentamista noin 18 350 k-m<sup>2</sup> sekä julkista  
rakentamista noin 7 800 k-m<sup>2</sup>. Suojeltavia rakennuksia on yhteensä  
noin 9 600 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen maanomistus ja maa-alueiden hallinta on hajaantunut.  
Alue muodostuu osasta kaupungin omistamaa tonttia 20176/20 sekä



Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesän omistamasta tontista 20176/17. Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä "Skanska") on tehnyt konkurssipesän kanssa esisopimuksen konkurssipesän omistaman tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten ostamisesta. Pääosa kaupungin omistamasta Telakanrannan osa-alueesta on vuokrattu STX Finland Oy:lle.

Kaavaehdotuksen toteuttaminen edellyttää Telakkarannan alueen tarkastelemista kokonaisuutena ja sekä laajoja kiinteistö- ja muita järjestelyjä. Kaupunginhallitus on kesäkuussa 2010 varannut kaupungin omistuksessa olevat alueet pääosin Skanskalle kiinteistökehitystä varten. Nyt käsiteltävä kaavaehdotus perustuu kaupungin ja Skanskan yhteistyönä järjestettyyn kansainväliseen arkkitehtuurikutsukilpailuun. Kaavaehdotus on valmisteltu ns. kumppanuuskaavoitusmenettelyinä eli kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistötoimen, Skanskan sekä muiden alueen keskeisten toimijoiden yhteistyönä.

Kaavaehdotuksen toteuttamisen edellyttämien kiinteistöjärjestelyjen keskeisenä lähtökohtana on konepajarakennuksen ja sille muodostettavan tontin (Y/s-tontti 5133/1) siirtyminen Skanskalta kaupungin omistukseen. Kaupunki luovuttaisi vastavuoroisesti kaupungin omistamille alueille muodostettavat asunto- ja toimitilatontit vaiheittain Skanskalle. Kaupungin ja Skanskan tavoitteena on sopia vaadittavien kiinteistöjärjestelyjen keskeisistä periaatteista ja osapuolten yhteisistä tavoitteista erillisellä kiinteistökaupan esisopimuksella, joka saatetaan kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi. Lopullisesti sopimuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Nykyisessä Nosturi-rakennuksessa toimivan Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n (jäljempänä "Elmu") toiminnot on suunniteltu sijoitettavaksi kaupungin omistukseen siirtyvään konepajarakennukseen, joka on kaavaehdotuksessa esitetty suojeltavaksi, sekä muihin konepajan läheisyydessä oleviin rakennuksiin. Kiinteistöviraston tilakeskuksen selvitysten mukaan konepajarakennuksen saneeraamiseen liittyy merkittäviä kustannuspaineita. Hankesuunnitelmaluonnoksen mukaan saneerauskustannukset ovat yli 30 miljoonaa euroa. Ennen kaavan hyväksymistä tulisi selvittää, onko taloudellisia edellytyksiä saneeraukseen kaavaehdotuksen suojelumääräykset huomioon ottaen. Kiinteistölautakunta katsoo, että saneeraukseen liittyvien kustannuspaineiden helpottamiseksi ja rakennuksen toiminnallisen suunnittelun helpottamiseksi po. rakennusta koskevien suojelutavoitteiden tulisi koskea vain rakennuksen kaupunkikuvallisia osia.



Kiinteistölautakunnan mielestä asemakaavan muutosehdotus luo edellytykset korkeatasoisen ja viihtyisän sekä toiminnoiltaan monipuolisen asuin-, toimitila- ja kulttuurialueen rakentamiselle. Kiinteistölautakunta puoltaa kaavan hyväksymistä lausunnossa esitetyin huomion. Kiinteistölautakunta toteaa edelleen, että kaavamuuos edellyttäne maapoliittisia neuvotteluja alueen yksityisten maanomistajien kanssa. Kaavamuutosta ei tulisi saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin maapoliittisten neuvottelujen tarve on lopullisesti arvioitu ja mahdollisesti vaadittava maankäyttösopimus tehty.

#### Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Kaava-alue sijoittuu Länsisataman kaupunginosaan Telakkakadun varteen meren äärelle. Kaava-alue on sijainniltaan erinomainen.

Kaavamuutos mahdollistaisi nykyisin lähes käyttämättömänä olevan Telakkarannan alueen maankäytön tehostamisen ja alueen kehittämisen monipuoliseksi asuin-, toimitila- ja kulttuurialueeksi. Kaavaehdotus mahdollistaa uutta asuinrakentamista noin 19 150 k-m<sup>2</sup>, liike- ja toimitilarakentamista noin 18 350 k-m<sup>2</sup> sekä julkista rakentamista noin 7 800 k-m<sup>2</sup>. Suojeltavia rakennuksia on yhteensä noin 9 600 k-m<sup>2</sup>, joista suurin on kaava-alueen eteläosaan sijoittuva konepajarakennus.

Kiinteistölautakunta pitää kaavaehdotuksessa asetettuja maankäytöllisiä ja toiminnallisia tavoitteita perusteltuina ja alueen maankäytön tehostamista tarkoituksenmukaisena. Kaavan toteuttamisesta kaupungille todennäköisesti tulevat erittäin korkeat kustannukset huomioiden kiinteistölautakunta pitää perusteltuna, ettei kaavaehdotuksessa osoitettua liike-/toimitila-/asuinrakennusoikeutta kaavaehdotuksen jatkosuunnittelussa vähennetä.

#### Maanomistus ja -hallinta

Kaava-alue käsittää yhteensä noin 4,4 ha suuruisen alueen Länsisataman kaupunginosassa. Kaava-alue muodostuu pääosin osasta kaupungin omistamaa teollisuus- ja varastorakennusten tonttia (T) 20176/20 sekä Wärtsilän Meriteollisuus Oy:n konkurssipesän omistamasta teollisuus- ja varastorakennusten tontista (T) 20176/17.

Osoitteessa Telakkakatu 8 sijaitsevassa kaupungin omistamassa rakennuksessa (Nosturi) toimii vuonna 1999 solmitun huoneenvuokrasopimuksen perusteella tällä hetkellä Elmu.

Hietasaaren telakan alue on ollut telakkakäytössä vuodesta 1864 alkaen. Alue on luovutettu vuonna 1895 AB Sandvikens Skeppsdocka





och Mekaniska Verkstaden nimiselle yhtiölle, joka sulautui vuonna 1938 Wärtsilään. Samalla alueen hallinta siirtyi Wärtsilälle. Alueen hallinta luovutettiin vuonna 1987 perustetulle Wärtsilän Meriteollisuus Oy:lle, joka ajautui kuitenkin konkurssiin vuonna 1989.

Kaupunki on vuonna 1993 vuokrannut tontin 20176/20 valtaosin Kvärner Masayardsille telakkateollisuuden tarpeisiin 31.12.2010 päättyvin maanvuokrasopimuksin. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 9,27 ha. Ainoastaan Telakkarannan alueen pohjoisin kärki, jolla sijaitsee Nosturi-rakennus, ei enää nykyisellään kuulu vuokrasopimuksen piiriin. Vuokraoikeus on sittemmin siirtynyt STX Finland Oy:lle.

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2010 jatkaa edellä mainittua maanvuokrasopimusta 31.12.2012 saakka. Samalla sopimukseen otettiin ehto, jonka mukaan kaupungilla on oikeus varata vuokra-alueen vanhan telakka-altaan ja Telakkakadun välinen alue kaupungin määräämälle suunniteltavaksi korkeatasoiseksi ja vetovoimaiseksi toimitila- ja asuntoalueeksi.

Kaupunki ja Wärtsilän Meriteollisuus Oy:n konkurssipesä ovat vuodesta 1990 alkaen kiistelleet telakkakäytössä jo vuodesta 1864 toimineen alueen (tontista 20176/20 muodostuva noin 24 341 m<sup>2</sup> suuruinen alue) omistusoikeudesta ja hallintasuhteista. Korkein oikeus on vuonna 2005 antamallaan päätöksellä (KKO 2005:42) vahvistanut, että konkurssipesällä on ko. alueeseen ns. vakaa hallintaoikeus. Vakaan hallintaoikeuden keskeisenä sisältönä on konkurssipesän oikeus käyttää aluetta siihen tarkoitukseen, johon se on aikanaan luovutettu (telakkatoiminta). Korkeimman oikeuden vahvistama vakaa hallintaoikeus kohdistuu myös nyt puheena olevaan kaava-alueeseen.

Kaupungin ja konkurssipesän välillä on erimielisyyttä siitä, kenelle kuuluvat vakaan hallintaoikeuden piirissä olevan noin 24 341 m<sup>2</sup> suuruisen alueen vuokraamisesta saatavat vuokratulot. Konkurssipesä katsoo vakaaseen hallintaoikeuteen perustuen, että sillä olisi oikeus vuokratuottoihin, joita kaupunki saa alueen nykyisten vuokrasopimusten perusteella. Konkurssipesä on viimeksi 22.6.2011 esittänyt, että kaupunki suorittaisi sille mm. mainitut vuokratulot viivästyskorkoineen. Vaadittu summa on yhteismäärältään karkeasti arvioiden noin 6 milj. euroa.

Kaava-alueen tonttien luovuttaminen edellyttää, että konkurssipesän kaava-alueen tontteihin kohdistuva vakaa hallintaoikeus päätetään. Tämä edellyttää sopimusta kaupungin ja konkurssipesän välillä. Samalla on tarkoituksenmukaista sopia myös vakaaseen hallintaoikeuteen perustuvista vaatimuksista.



09.04.2014

Kaj/11

## Varauspätös

Telakkarannan alue on tällä hetkellä vajaakäytössä ja pääosa kaava-alueelle sijoittuvista rakennuksista tyhjillään. Sijainniltaan keskeisen merenäähän sijoittuvan alueen kehittämiseksi on suuri tarve.

Kiinteistötoimi ja Wärtsilän Meriteollisuus Oy:n konkurssipesä ovat vuonna 2006 ryhtyneet neuvottelemaan alueen kehittämisen mahdollisuuksista. Neuvotteluissa on päästy yhteisymmärrykseen mm. siitä, että Telakanrannan aluetta tulee kehittää yhtenä kokonaisuutena. Konkurssipesä on neuvottelujen kuluessa etsinyt yhteistyökumppania hankkeen toteuttamiseksi.

Konkurssipesä on tehnyt Skanskan kanssa esisopimuksen konkurssipesän omistaman teollisuustontin 20176/17 (ns. konepajatontin) ostamisesta.

Kaupunginhallitus päätti 26.6.2010 (834 §) varata Skanskalle kiinteistökehitystä varten noin 10 085 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen kaupungin omistamasta teollisuustontista 20176/20. Varausalue sijoittuu nyt käsiteltävän kaavaehdotuksen kaava-alueelle. Varaus on nykyisellään voimassa vuoden 2012 loppuun.

Varausehtojen mukaan tavoitteena on kehittää varausalueesta sekä Skanskalle vastaisuudessa siirtyvästä konkurssipesän tontista korkeatasoinen ja vetovoimainen toimitila- ja asuntoalue ottaen huomioon alueen rakennuskannan suojelutavoitteet. Varausehtojen mukaan Skanska on tätä varten velvollinen järjestämään yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailun. Edelleen varausehtojen mukaan Skanska ja kaupunki neuvottelevat varausaikana tarvittavista aluejärjestelyistä, jolloin tavoitteena on mm. konepajarakennuksen sekä siihen liittyvien rakennusten siirtyminen kaupungille tai sen määräämälle Elmun tilatarpeita varten, ns. Nosturin alueen vapauttaminen rakentamista varten sekä konkurssipesän vakaan hallintaoikeuden luovuttaminen kaupungille. Alueelle tulevat asunnot toteutetaan sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

## Kaavaehdotuksen toteuttaminen ja sen edellyttämät kiinteistöjärjestelyt pääpiirteissään

Skanska on varausehtojen mukaisesti järjestänyt kaavalaadinnan pohjaksi arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa. Kilpailun voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranberg. Nyt käsiteltävänä oleva kaavaehdotus pohjautuu voittaneeseen kilpailuehdotukseen.



Kiinteistölautakunta toteaa, että mainittu kilpailu sekä siitä saadut tulokset antavat hyvät lähtökohdat keskeiselle paikalle sijoittuvan alueen kaavoittamiselle ja kehittämiseksi. Kilpailun jälkeen alueen kaavoitus on edennyt ns. kumppanuuskaavoituksena eli kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistötoimen ja Skanskan yhteistyönä. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan myös asemakaavan mahdollisen jatkokehittelyn tulee tapahtua tiiviissä vuorovaikutuksessa alueen maanomistajien ja kaupungin keskeisten hallintokuntien sekä muiden ko. alueen toimijoiden välillä.

Asemakaavaehdotuksessa sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksessä asetettujen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää laajoja kiinteistöjärjestelyjä. Kiinteistöjärjestelyjen keskeisenä lähtökohtana on konepajarakennuksen ja sille muodostettavan tontin (Y/s-tontti 5133/1) siirtyminen Skanskalta kaupungin omistukseen. Kaupunki luovuttaisi vastavuoroisesti kaupungin omistamille alueille muodostettavat asunto- ja toimitilatontit vaiheittain Skanskalle.

Lisäksi kiinteistöjärjestelyiden lähtökohtana on, että STX Finland Oy:n kaava-alueeseen kohdistuva maanvuokraoikeus rakennuksineen siirtyisi Skanskalle ja Skanska vastaisi maanvuokrasopimuksen päättyessä alueen maaperän puhdistamisesta sekä tarvittavista rakennusten puruista maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Maanvuokrasopimus päätetään ennen kaavamuutoksella muodostettavien tonttien luovuttamista. Tällä tavalla kaupungin omistamalle maalle muodostettavat tontit saadaan kaupungin suoraan hallintaa.

Kiinteistötoimi on käynyt varauspäätöksessä asetettujen tavoitteiden ja käsiteltävän asemakaavan toteuttamiseksi laaja-alaisesti neuvotteluja Skanskan, Elmun sekä muiden alueen toimijoiden kanssa. Kaupunginhallituksen varauspäätöksen sekä asemakaavaehdotuksessa asetettujen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää kaikkia osapuolia tyydyttävän kokonaisratkaisun löytämistä.

Skanskan ja Elmun kanssa käytävien neuvotteluiden keskeisiä kysymyksiä tässä vaiheessa ovat:

- Konepajarakennuksen ja siihen liittyvän tontin (Y/s-tontti 5133) siirtäminen Skanskalta kaupungin omistukseen ja siirtoon liittyvät ehdot.
- Pilaantunut maaperä sekä säilyvien rakennusten (erityisesti konepaja) saastuneiden rakenneosien kunnostamisvastuu sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakaminen osapuolten (kaupunki ja Skanska) kesken.



- Konepajarakennuksen saneeraaminen Skanskan tai muun toimijan toimesta.
- Konkurssipesän vakaan hallintaoikeuden päättäminen sekä hallintaoikeuteen perustuvien vaatimuksien rauettaminen.
- STX Finland Oy:n kaava-alueeseen kohdistuvan maanvuokrasopimuksen siirtyminen Skanskalle ja maanvuokrasopimuksen päättäminen.
- Maanvaihtojen ja tontinluovutuksen aikataulu ja vaiheistus sekä tontinluovutukseen liittyvät keskeiset ehdot.
- Elmun taloudelliset ja toiminnalliset edellytykset siirtää toiminta Nosturista konepajarakennukseen sekä muihin kaupungille tuleviin rakennuksiin.

Kiinteistöjärjestelyiden ja alueen tulevan toteuttamisen tavoitteena on muun ohella pidetty sitä, että kaupungille asemakaavan toteuttamisesta tulevat kustannukset pyritään suorittamaan mahdollisimman pitkälle maanvaihdoin. Kaupungin ei siten suoritaisi esim. konepajanrakennuksesta ja siihen liittyvästä tontista Skanskalle erillistä rahallista korvausta. Myös konepajarakennuksen saneerauksesta aiheutuvat kustannukset maksettaisiin maanvaihdoin, mikäli konepajarakennus saneerataan Skanskan toimesta. Kiinteistöjärjestelyissä tonttien luovutushinnoittelu perustuu käypään arvoon, joka varmistetaan asiantuntija-arvioin.

Kiinteistötoimen tavoitteena on päästä Skanskan, ja tarvittavilta osin myös Elmun, kanssa neuvottelutulokseen kuluvan vuoden aikana. Skanskan kanssa solmittaisiin kiinteistökaupan esisopimus, jolla sovittaisiin tulevien kiinteistöjärjestelyjen keskeisistä periaatteista ja osapuolten yhteisistä tavoitteista. Elmun kanssa on tarkoitus tehdä erillinen esisopimus Elmun toimintojen siirtämisestä konepajarakennukseen. Mainitut sopimukset saatetaan erikseen kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi. Kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksyy lopullisesti kaupunginvaltuusto.

#### Nosturi-rakennus ja konepajarakennuksen hankesuunnittelun tilanne

Osoitteessa Telakkakatu 8 sijaitseva ns. Nosturin rakennus on vuonna 1998 siirtynyt kaupungin omistukseen. Kiinteistöviraston tilakeskus on vuokrannut Nosturin rakennuksen huoneenvuokrasopimuksin Elmulle vuonna 1999. Elmu on voittoa tavoittelematon yhdistys. Nosturi-rakennus on saneerattu musiikki- ja kulttuuritaloksi, jossa on muun ohella konserttisali noin 900 hengelle, ravintola-, toimisto-, studio- ja varastotiloja sekä bändiharjoittelutiloja. Elmun Nosturissa järjestämissä



konserteissa on vuosittain noin 100 - 130 tuhatta kävijää ja yli 50 bändiä käyttää harjoittelutiloja. Tämän lisäksi Elmu järjestää runsaasti muita tapahtumia. Nosturista onkin tullut yksi Helsingin keskeisistä tapahtumapaikoista erityisesti nuorisolle ja nuorille aikuisille.

Kaavaehdotuksessa nykyinen Nosturi-rakennuksen alue on osoitettu asuntorakentamista (kerrostalo) varten. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan tätä voidaan pitää perusteltuna, koska Nosturi-rakennuksen purkaminen mahdollistaa merkittävän maankäytön tehostamisen. Samalla Nosturi-rakennuksen alueen vapauttaminen muuhun rakentamiseen mahdollistaa koko Telakkarannan alueen tarkastelemisen toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena. Kaavaehdotuksessa asetettujen tavoitteiden toteuttaminen ei kiinteistötoimen näkemyksen mukaan ole mahdollista ilman Nosturi-rakennuksen purkamista ja alueen maankäytön kehittämistä.

Kiinteistötoimi on kaupunginhallituksen varauspäätökseen perustuen lähtenyt selvittämään mahdollisuuksia siirtää Elmun nykyiset toiminnot Nosturi-rakennuksesta kaava-alueen eteläosassa sijaitsevaan vanhaan nyt kaavaehdotuksessa suojeltavaksi esitettävään konepajarakennukseen. Tämä tavoite on ollut myös asemakaavaehdotuksen laadinnan pohjana.

Kiinteistötoimi pitää perusteltuna, että korvaavat tilat Elmun toimintaa varten pyritään osoittamaan ensisijaisesti Telakkarannan alueelta. Elmun toiminta on vuosien saatossa vakiintunut po. alueelle ja korvaavien tilojen löytäminen muualta vastaavien liikenneyhteyksien päästä olisi todennäköisesti vaikeaa. Elmun ja muiden kulttuurialan toimijoiden sijoittuminen alueelle näiden tuomine oheispalveluihin (esim. ravintola- ja seminaaripalvelut) tukisi myös kaavaehdotuksessa asetettujen tavoitteiden toteutumista, joiden mukaan alueesta pyritään luomaan toiminnoiltaan monipuolinen osa kaupunkilaisten yhteistä merellistä Helsinkiä.

Kiinteistöviraston tilakeskus on Elmun toimintojen siirtämistä koskevien taloudellisten ja toiminnallisten edellytysten selvittämiseksi laatinut yhteistyössä Elmun kanssa hankesuunnitelman, joka on tällä hetkellä luonnosvaiheessa.

Hankesuunnitelmaluonnos perustuu siihen, että Nosturin musiikkitalotoiminta siirrettäisiin Telakkarannan kaava-alueen eteläpäähän, jonne Elmulle varustetaan konepajarakennus musiikin ja kulttuurin monitoimitaloksi. Lisäksi tontilla (Y/s-tontti 5133/1) sijaitseva palkkakonttorirakennus saneerattaisiin toimistotiloiksi ja telakan



alueelta kaupungille siirrettävä rakennus (ns. rakennus 31) musiikin harjoitustiloiksi. Elmun toiminta jatkuisi alueella keskeytyksettä.

Vuonna 1916 rakennettu konepajarakennus on mittasuhteiltaan, rakenteeltaan ja tyyliltään erinomainen konserttihaliksi, jota vastaavaa ei ole Helsingissä eikä kiinteistötoimen tietojen mukaan myöskään muualla Suomessa. Toteutuessaan konepajahalliin suunniteltu hanke loisi kokoluokaltaan (noin 3 000 hengen konserttisali) kansainvälisestikin merkittävät puitteet sähköisesti vahvistetulle musiikille ja muulle kulttuuritoiminnalle. Tilat on tarkoitus suunnitella muuntojoustaviksi siten, että tiloissa voidaan järjestää myös pienempiä konsertti- ja klubitapahtumia sekä muita kulttuuritapahtumia osin myös samanaikaisesti. Tämä parantaisi todennäköisesti merkittävästi tilojen käyttöastetta.

Konepajarakennus ja muut kyseiselle tontille sijoittuvat rakennukset ovat osin huonokuntoisia, mutta kunnostuskelpoisia. Nykyisellään ne eivät kuitenkaan tilajärjestelyiltään sovellu suunniteltuun uuteen käyttötarkoitukseen. Niistä puuttuvat nykyaikaiset talotekniset järjestelmät, ja niissä on havaittu merkittäviä määriä haitta-aineita. Hankesuunnitelmaa konepajarakennuksen muuttamisesta konserttitilaksi ei ole vielä tuotu kiinteistölautakunnan käsittelyyn. Myöskään päätöstä Elmun tai jonkun muun toimijan siirtymisestä konepajarakennukseen ei ole tehty. Jotta konepajan suunniteltu käyttöönotto olisi mahdollista, tulisi sen hankesuunnitelman mukaisia yli 30 miljoonan euron suuruisia korjauskustannuksia saada oleellisesti tämän hetkisiä alhaisemmiksi.

Vaihtoehdoksi konepajarakennuksen ja muiden rakennusten perusparantamiselle Elmulle on etsitty korvaavia tiloja muualta kaupungin valmiista rakennuskannasta, mutta sellaisia ei ole ollut löydettävissä. Uudisrakentamisen kustannukset puolestaan eivät todennäköisesti olisi merkittävästi konepajarakennuksen (ym. rakennusten) saneeraamista pienemmät, jos otetaan huomioon mahdolliset uuden tontin kaupunkikuvallisten vaatimusten aiheuttamat lisäkustannukset sekä vaihtoehtoisesta maankäytöstä johtuvat laskennalliset kustannukset.

#### Maapoliittiset neuvottelut ja maankäyttösopimuksen tarve

Asemakaavan muutosehdotus käsittää yksityisessä omistuksessa olevan teollisuus- ja varastorakennusten tontin (T) 20176/17. Kaavaehdotuksella tontin käyttötarkoitusta on tarkoitus muuttaa siten, että siitä muodostuu kulttuuritoimintoja varten varattu tontti (Y/s) 5133/1. Lisäksi nykyinen tontti muodostaisi osan uudesta toimitilarakennusten korttelialueen tontista (KTYA/s) 5132/1.



Kaupunginhallituksen 9.2.2004 vahvistamien maanpoliittisten periaatteiden mukaan yksityisen maanomistajan tulee tehdä kaupungin kanssa maankäyttösopimus, mikäli asemakaavan tuoma laskennallinen arvonnousu ylittää 840 000 euroa.

Nyt käsiteltävässä tapauksessa voidaan pitää todennäköisenä, että asemakaavan muutoksen hyväksyminen edellyttää maapoliittisia neuvotteluja tontin 20176/17 omistajan kanssa.

Kiinteistötoimi toteaa, ettei asemakaavan muutosta tulisi saattaa kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ennen kuin maankäyttösopimuksen tarve on lopullisesti arvioitu ja mahdollisesti tarvittava maankäyttösopimus tehty. Maankäyttösopimusasia pyritään saattamaan kiinteistölautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi samassa yhteydessä edellä selostetun kiinteistönkaupan esisopimuksen kanssa.

#### Asemakaavaratkaisut ja kaavamääräykset

##### Asuin- ja toimitilakorttelit

Asuin- ja toimitilojen korttelialueiden (AK, KTYA/s) tontit ovat rakennettavuudeltaan haastavia. Kortteleiden ja tonttien rakentaminen edellyttää laajoja yhteisjärjestelyjä mm. kortteleiden alle osoitetusta yhteispysäköintilaitoksesta johtuen. Tonttien rakentaminen yhden toimijan toimesta on tällöin perusteltua.

Rakentamista koskevat kaavamääräykset ovat monelta osin hyvin yksityiskohtaisia ja saattavat perusteettomasti vaikeuttaa kohteiden toteutussuunnittelua ja lisätä rakentamiseen liittyviä kustannuspaineita. Erityisesti tämä korostuu asemakaavalla suojeltaviksi osoitettujen rakennusten suojelumääräyksissä (sr-2, sr-3 ja sr-3a), jotka ulottuvat myös rakennusten sisätiloihin. Ahtaasti tulkittuna sisätiloja koskevat suojelumääräykset tulevat vaikeuttamaan säilyvien rakennusten saneeraamista ja ottamista uuteen käyttöön. Rakennusten saaminen uuteen käyttöön edistää kuitenkin jo itsessään merkittävästi rakennusten keskeisten suojeluarvojen säilymistä.

Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan kaavan jatkosuunnittelussa tulee hyödyntää kumppanuuskaavoituksella saavutettavaa rakennusteknistä ja muuta osaamista laadukkaan ja kaikkia osapuolia tyydyttävän kokonaisratkaisun löytämiseksi.

##### Yleisten rakennusten korttelialueet (Y/s)



Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan konepajatontin rakennusten perusparantaminen Elmun käyttöön tukee rakennussuojelullisia tavoitteita.

Sekä konepaja että sen viereinen palkkakonttori on kaavaehdotuksessa esitetty suojeltaviksi. Palkkakonttorin suojelussa edellytetään pääosin vain ulkokuoren säilyttämistä, mutta konepajan osalta suojelumääräys koskee myös merkittäviä osia sisätiloista.

Sisäpuolen hallimaisen tilanäkymän säilyttäminen täysin eheänä ei mahdollista tavoitetta 3 000 konserttikävijän salin toteuttamisesta. Konepajatoiminnasta rakenteisiin imeytyneiden haitallisten aineiden poistaminen tai haitattomaksi saattaminen edellyttää useimmissa tapauksissa koko rakenteen purkamista tai peittämistä. Sisätilojen suojelu sellaisenaan merkitsee mittavaa taloudellista panostusta tai on kokonaan mahdotonta terveellisyys- ja turvallisuussyistä. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan konepajarakennuksen suojelumääräysten tulisikin koskea vain rakennuksen kaupunkikuvallisia osia. Samoin tontin käyttötarkoitusta tulisi väljentää niin, että se mahdollistaisi myös muun kuin Y-käytön, esimerkiksi PV-käytön eli huvi- ja viiherakennusten korttelialueen.

Lopuksi

Kaavaehdotuksen ja kaupunginhallituksen varauspäätöksen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää kaikkia osapuolia tyydyttävän kokonaisratkaisun löytämistä, joka saattaa osoittautua haastavaksi.

Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että laadittava asemakaava mahdollistaa suojeltavaksi esitetyn konepajarakennuksen ottamisen kaikkia kuntalaisia hyödyttävään käyttöön. Kaavassa asetetut suojelu- ja muut määräykset eivät saa vaarantaa tätä tavoitetta. Toteutuessaan konepajarakennuksesta voi tulla Suomen ja myös Euroopan tasolla merkittävä musiikin ja esittävän taiteen monitoimitalo, jota käyttäisi vuosittain todennäköisesti satoja tuhansia kaupunkilaisia ja alan harrastajia. Toteutuessaan konepajarakennus tukisi näin myös Länsisataman alueen elävöittämistä ja kaupungin elinkeinostrategisia tavoitteita, joissa korostetaan mm. kulttuuritapahtumien merkitystä kaupungille ja sen elinkeinonharjoittajille.

Kaavan toteuttaminen edellyttänee kaupungilta erittäin merkittäviä taloudellisia panostuksia. Kaavaehdotuksen jatkokehittelyssä tulee pyrkiä erityisesti varmistamaan, etteivät valittavat kaavaratkaisut aiheuttomasti heikennä asemakaavan taloudellista toteutuskelpoisuutta.





09.04.2014

Kaj/11

Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavan hyväksymistä edellä esitetyin huomion.

#### Käsittely

29.11.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Lausuntoehdotuksen 57. kappaleen viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Samoin tontin käyttötarkoitusta tulisi väljentää niin, että se mahdollistaisi myös muun kuin Y-käytön, esimerkiksi PV-käytön eli hovi- ja viihderakennusten korttelialueen.

Vastaehdotus:

Tuula Paalimäki: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen 46. kappaleen loppuun lisätään kolme uutta seuraavan sisältöistä virkettä: Hankesuunnitelmaa konepajarakennuksen muuttamisesta konserttitilaksi ei ole vielä tuotu kiinteistölautakunnan käsittelyyn. Myöskään päätöstä Elmun tai jonkun muun toimijan siirtymisestä konepajarakennukseen ei ole tehty. Jotta konepajan suunniteltu käyttöönotto olisi mahdollista, tulisi sen hankesuunnitelman mukaisia yli 30 miljoonan euron suuruisia korjauskustannuksia saada oleellisesti tämän hetkisiä alhaisemmiksi.

Kannattajat: Sole Molander

Vastaehdotus:

Jyrki Lohi: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen 6. kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas ja neljäs virke: Hankesuunnitelmaluonnoksen mukaan saneerauskustannukset ovat yli 30 miljoonaa euroa. Ennen kaavan hyväksymistä tulisi selvittää, onko taloudellisia edellytyksiä saneeraukseen kaavaehdotuksen suojelumääräykset huomioon ottaen.

Kannattajat: Tuula Paalimäki

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen 46. kappaleen loppuun lisätään kolme uutta seuraavan sisältöistä virkettä: Hankesuunnitelmaa konepajarakennuksen muuttamisesta konserttitilaksi ei ole vielä tuotu kiinteistölautakunnan käsittelyyn. Myöskään päätöstä Elmun tai jonkun muun toimijan siirtymisestä konepajarakennukseen ei ole tehty. Jotta konepajan suunniteltu käyttöönotto olisi mahdollista, tulisi sen hankesuunnitelman mukaisia yli 30 miljoonan euron suuruisia korjauskustannuksia saada oleellisesti tämän hetkisiä alhaisemmiksi.



09.04.2014

Kaj/11

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 8

Heidi Ekholm-Talas, Jyrki Lohi, Sole Molander, Tuula Paalimäki, Kirsi Pihlaja, Olli Saarinen, Kermen Soitu, Tuomas Viskari

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Tuomo Valve

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lausuntoehdotuksen 6. kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas ja neljäs virke:

Hankesuunnitelmaluonnoksen mukaan saneerauskustannukset ovat yli 30 miljoonaa euroa. Ennen kaavan hyväksymistä tulisi selvittää, onko taloudellisia edellytyksiä saneeraukseen kaavaehdotuksen suojelumääräykset huomioon ottaen.

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 7

Jyrki Lohi, Sole Molander, Tuula Paalimäki, Kirsi Pihlaja, Olli Saarinen, Kermen Soitu, Tuomas Viskari

Tyhjä: 1

Heidi Ekholm-Talas

Poissa: 1

Tuomo Valve

01.11.2012 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi  
Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353  
heli.marstio(a)hel.fi

Kulttuurikeskus 21.11.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03



Telakkarannan asemakaava-alue rajautuu Munkkisaarenkatuun, Telakkakatuun ja Hietalahden altaaseen. Kaavamuutos liittyy kaupungin rakennemuutokseen entisellä telakka-alueella Hernesaassa ja sen ympäristössä. Asemakaavalla täydennetään ranta-alueen saavutettavuus ja luodaan sijainnin edellyttämä kaupunkikuva Eiranrannan ja Hietalahden torin välisellä alueella.

Kaavoituksen lähtökohtana on ollut kehittää Telakkarannasta toiminnallisesti monipuolinen kantakaupungin kohtaamispaikka, jossa kulttuuri, design ja omaleimainen asuminen ja vapaa-aika yhdistyvät.

Telakkarannan suunnittelu käynnistettiin kansainvälisellä arkkitehtuurikutsukilpailulla syksyllä 2010. Sen voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Trandber Arkitekter A/S. Suunnittelun lähtökohtia ovat olleet alueen merellisyys, historiallisuus ja punatiilinen rakennusperintö. Suunnittelussa on etsitty arkkitehtonisesti korkeatasoista ratkaisua.

Alueella on useita kulttuurihistoriallisesti ja rakennusteollisesti arvokkaita rakennuksia ja telakkanostureita, joiden osalta kaupunginmuseon johtokunta on antanut asiantuntijalausuntonsa (30.10.2012 § 75). Museo on osallistunut kaavoitus- ja suojeluprosessiin ja suojelumääräyksissä on pyritty ottamaan huomioon rakennusten tuleva käyttö. Mm. ns. Konepaja -rakennus on sr-2 määräyksellä luokiteltu rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokkaaksi rakennukseksi.

Kulttuurikeskuksen näkökulmasta kaava-alueen merkittävin toiminnallinen muutos on se, että Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n nykyinen toimitila Nosturi purettaisiin ja korvattaisiin asuinrakentamisella.

Kaava-alue on varattu Skanska Talonrakennus Oy:lle kiinteistökehitykseen vuonna 2010. Varauksen aikana on ollut määrä tutkia ns. Konepajahallin (Telakkakatu 6) ja sen ympäristön rakennusten muuttaminen Elävän musiikin keskus ELMU ry:n tilatarpeita varten.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on edelleen 28.8.2012 § 277 päättänyt antaa ohjeen, jonka mukaan jatkosuunnittelussa pyritään ottamaan huomioon Elmun tilatarve kaava-alueelta tai sen ulkopuolelta. Asiaan tavoitellaan ratkaisua ennen kaavaprosessin päättymistä.

Elävän musiikin yhdistys Elmu ry on 4.5.2012 lähettämässään kannanotossa ilmoittanut puoltavansa asemakaavan muutosta vain mikäli taataan yhdistyksen toiminnan jatkuminen keskeytyksettä



Telakkarannassa siinä muodossa kuin hankesuunnitelmassa on esitetty.

Kulttuurikeskus ilmoittaa lausuntonaan, että Telakkarannan toteutus edistää ns. luovan talouden edellytyksiä alueella miltä osin se tukee kaava-aluetta ympäröivien alueiden luontaista kehitystä.

Kulttuurikeskus katsoo välttämättömäksi, että Elävän musiikin keskus ELMU ry:n tila-asia ratkaistaan kaavoituksen yhteydessä. Elmun konsertti- ym. toiminta on jo vakiintunut osa kaupunkikulttuuria ja keskeinen kevyen musiikin näyttämö ja kohtaamispaikka. Vuosittaisia kävijöitä on Elmu ry:n ilmoituksen mukaan 100 000-130 000. Tämän lisäksi Nosturilla on bändien harjoitustiloja.

Elävän musiikin keskus ELMU ry:n toiminta tukee alueelle kaavailtua profiilia. Tekemällä Elmun tiloja koskevat päätökset hallitusti ja samanaikaisesti taataan kaavaprosessin eteneminen niin, että kaikki osapuolet voivat edistää alueen kehitystä toivottuun suuntaan.

Kaupunginmuseon johtokunta on asiantuntijaelimenä antanut lausuntonsa kaavan toteuttamisen kaupunkikuvallisista vaikutuksista, miltä osin kulttuurikeskus viittaa annettuun lausuntoon.

Kulttuurikeskus puoltaa asemakaavan muutosehdotusta edellä mainituin reunaehdoin.

8.5.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Paiju Tyrväinen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 29874  
paiju.tyrvainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 13.11.2012 § 507

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavamuutoksen pohjaksi järjestetyn arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen ratkaisu on arkkitehtonisesti mielenkiintoinen, joka liittyy Telakkarannan osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Ehdotuksessa on alueen rakennusoikeutta lisätty huomattavasti, jolloin rakennusten korkeudet kasvavat huomattavasti. Suunniteltavat rakennukset varjostavat enemmän Telakkapuistikkoa kuin asemakaavamuutoksessa purettavaksi esitetyt nykyiset rakennukset.



Yleisten töiden lautakunta katsoo, että asemakaavassa on varmistuttava Telakkapuistikossa sijaitsevan leikkipaikan riittävästä auringonvalon saannista. Erityisesti kortteliin 5130 esitetty 12-kerroksinen asuintalo poikkeaa korkeudeltaan oleellisesti viereisen asuinkorttelin rakennuskorkeudesta, joten sen osalta tulisi pyrkiä matalampaan rakennusmassoitteeluun.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa esitetään rannan ja katutilojen yhdistämistä aukioilla, portaikoilla sekä luiskilla. Muutosehdotuksessa ei ole esitetty riittävän tarkkoja selvityksiä tai suunnitelmia alueen liittymisestä Telakkakatuun. Samoin mahdollisten portaikkojen ja luiskien vaikutusta alueen esteettömyyteen ja talvikunnossapitoon ei ole selvitetty. Portaikoista, luiskista ja esteettömistä reiteistä tulee esittää periaatesuunnitelmat. Telakkarannan alueelle suunniteltu toiminta, kuten konsertit sekä muu musiikki- ja kulttuuritoiminta, on sen luontoista, että alueella tulee noudattaa esteettömyyden erityistason vaatimuksia.

Yleisten töiden lautakunta esittää, että kaavamääräystä muutetaan siten, että kiinteistöjä Ak 5130, Ak 5131, Ak 5132 palvelevat portaat ja luiskat sijoitetaan Hietalahdenlaiturin puolella kyseisten tonttien puolelle. Tonttialueita tulee laajentaa niin, että portaat ja luiskat mahtuvat tonteille. Portaiden ja luiskien tarve johtuu kiinteistöille kuuluvista kansirakenteista, jotka ovat noin kaksi metriä korkeammalla kuin satamalaituri. Portaiden ja luiskien rakentamisen ja ylläpidon kustannukset kuuluvat kiinteistöille. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että kortteleiden väleissä olevat Punavuorenkadun ja Merimiehenkadun kohdat, joiden alle on sijoitettu viereisiin kortteleihin kuuluvia tiloja, liitetään osaksi kyseisiä kortteleita 5130, 5131 ja 5132. Asemakaavamääräyksissä kyseiset alueet osoitetaan yleiselle jalankululle kuuluviksi alueiksi, joita ei saa aidata. Telakkarannan kävelyalueiden taso tulee pyrkiä sovittamaan Telakkakadun tasoon, erityisesti Merimiehenkadun kohdalla.

Rannassa olevaa kahta telakkanosturia esitetään suojeltavaksi s-1 merkinnällä. Suojelu on vaativa toimenpide. Nostureita ovat työkoneita, joilla on rajallinen ja turvallinen käyttöikä. Sen täytyttyä ne täytyy poistaa käytöstä. Raskaiden työkoneiden pitkäaikainen suojelu tarkoittaa käytännössä niiden museointia. Yleisten alueiden rakenteita koskevat erittäin tiukat turvamääräykset. Yleisellä katualueella seisovat korkeat, museoidut nosturit vaativat jatkuvaa ylläpitoa ja säännöllisiä turvatarkastuksia. Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä vanhenevien koneiden pitkäaikaiseen ylläpitoon ja niiden konservointiin vaadittavaa asiantuntemusta. Myös nostureiden aiheuttamat turvallisuusriskit, kuten talvisin niihin kertyvä jää, joka voi tippua, tulee selvittää ennen suojelupäätöksen tekemistä.



Raskaiden työkoneiden pitkäaikainen säilyttäminen tarkoittaa käytännössä niiden museoimista tai osoittamista uuteen käyttöön. Uuden käyttötarkoituksen löytäminen nostureille on vaikeata. Yleisten töiden lautakunta esittää, että nostureita ei suojella kaavamääräyksellä ja niiden käyttöä muistumana teollisuushistoriasta tutkitaan muilla keinoin. Asemakaavamuutoksesta ei käy ilmi nostureiden sijaintia. Kaavamääräyksissä nostureiden sijainti täytyy olla ohjeellisesti merkitty.

Ilman määrälaskentaa nostureiden suojelun tarkan kustannusarvion laskeminen on mahdotonta, mutta nostureiden perusteellinen kunnostaminen ja tarvittavat muutostyöt tulevat maksamaan useita satoja tuhansia euroja. Kustannus asettunee 0,5 - 1 miljoonan euron välille – todennäköisesti lähemmäksi miljoonaa euroa. Tässä hinta-arviossa nostureihin ei rakenneta mitään uusia toimintoja tai tiloja. Nostureiden suojelu voi siis nostaa rakentamiskustannuksia korkeimmillaan noin 1 miljoonalla eurolla. Pitkäaikaisia kustannusvaikutuksia ei ole arvioitu. Laitureiden kunnosta on teetetty tutkimus, jonka pohjalta on arvioitu kunnostustoimenpiteiden kustannuksiksi noin miljoona euroa. Kaavan vaikutusten arviointia tulee tarkistaa niin, että se sisältää myös suojeltavien nostureiden vaatiman pitkäaikaisen kunnossapidon ja ylläpidon kustannukset sekä laitureiden kunnostuksesta aiheutuvat kustannukset. Asemakaavaselostuksessa on maininta siitä, että alueelle on mahdollista sijoittaa vesibussilaituripaikka. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että vesibussipaikka pitää merkitä myös asemakaavaan.

Yleisten alueiden toteutuskustannukset ovat noin 5,1 miljoonaa euroa sisältäen rakennusvirastolle kuuluvat Telakkakadun kunnostuksen kustannukset. Tämä kustannusarvio ei sisällä edellä mainittuja nostureiden korjaus- ja suojelukustannuksia.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

#### Käsittely

13.11.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutokset:

Lisätään päätösehdotuksen alkuun seuraava uusi kappale:  
"Asemakaavamuutoksen pohjaksi järjestetyn arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen ratkaisu on arkkitehtonisesti mielenkiintoinen, joka liittyy Telakkarannan osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Ehdotuksessa on alueen rakennusoikeutta lisätty huomattavasti, jolloin rakennusten korkeudet kasvavat huomattavasti. Suunniteltavat



rakennukset varjostavat enemmän Telakkapuistikkoo kuin asemakaavamuutoksessa purettavaksi esitetyt nykyiset rakennukset. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että asemakaavassa on varmistuttava Telakkapuistikossa sijaitsevan leikkipaikan riittävästä auringonvalon saannista. Erityisesti kortteliin 5130 esitetty 12-kerroksinen asuintalo poikkeaa korkeudeltaan oleellisesti viereisen asuinkorttelin rakennuskorkeudesta, joten sen osalta tulisi pyrkiä matalampaan rakennusmassoitteeluun."

Päätösehdotuksen toisen kappaleen ensimmäisessä virkkeessä olevat numerot: "20175 muutetaan 5130, 20174 muutetaan 5131 ja KTY 20173 ja KL-1 muutetaan 5132."

Korvataan toisen kappaleen kaksi viimeistä virkettä seuraavasti: "Yleisten töiden lautakunta katsoo, että kortteleiden väleissä olevat Punavuorenkadun ja Merimiehenkadun kohdat, joiden alle on sijoitettu viereisiin kortteleihin kuuluvia tiloja, liitetään osaksi kyseisiä kortteleita 5130, 5131 ja 5132. Asemakaavamääräyksissä kyseiset alueet osoitetaan yleiselle jalankululle kuuluviksi alueiksi, joita ei saa aidata."

Lisätään toisen kappaleen loppuun seuraava virke: "Telakkarannan kävelyalueiden taso tulee pyrkiä sovittamaan Telakkakadun tasoon, erityisesti Merimiehenkadun kohdalla."

Lisätään kappaleen neljä alkuun seuraavat virkkeet: "Raskaiden työkoneiden pitkäaikainen säilyttäminen tarkoittaa käytännössä niiden museoimista tai osoittamista uuteen käyttöön. Uuden käyttötarkoituksen löytäminen nostureille on vaikeata."

ja saman kappaleen loppuun seuraavat virkkeet: "Asemakaavamuutoksesta ei käy ilmi nostureiden sijaintia. Kaavamääräyksissä nostureiden sijainti täytyy olla ohjeellisesti merkitty."

Kappaleen viisi virkkeet: "Laitureiden kunnosta on teetetty tutkimus, mutta kunnostustoimenpiteistä ei ole tehty kustannusarviota. Laitureiden kunnostus maksanee halvimmillaan satojatuhansia euroja."

Korvataan virkkeellä: "Laitureiden kunnosta on teetetty tutkimus, jonka pohjalta on arvioitu kunnostustoimenpiteiden kustannuksiksi noin miljoona euroa."

Lisätään kappaleen viisi loppuun seuraavat virkkeet: "Asemakaavaselostuksessa on maininta siitä, että alueelle on mahdollista sijoittaa vesibussilaituripaikka. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että vesibussipaikka pitää merkitä myös asemakaavaan."



09.04.2014

Kaj/11

06.11.2012 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 06.11.2012 § 132

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien 5. kaupunginosan (Punavuori) vesialuetta koskevan asemakaavaehdotuksen ja 5. kaupunginosan (Punavuori) katu- ja vesialuetta ja kaupunginosan rajaa, 6. kaupunginosan (Eira) katualuetta ja kaupunginosan rajaa sekä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tonttia 17 ja osaa tontista 20 sekä katu- ja vesialuetta (muodostuvat uudet korttelit 5130, 5131, 5132 ja 5133) koskevan asemakaavan muutosehdotukseen nro 12100

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

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Weckstén

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232  
esko.rantanen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 30.10.2012 § 75

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 7.9.2012

Päätös

Helsingin kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa Telakkarannan asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:





Telakkarannan alue rajautuu Munkkisaarenkatuun, Telakkakatuun ja Hietalahden altaaseen. Alueella on useita kulttuurihistoriallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutoksen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi 10.6.2010. Siinä suojelukohteiksi määriteltiin alueen vanhinta punatiilistä rakennuskantaa edustavat telakan rakennukset alueen eteläosassa. Alueen pohjoisosa oli varattu asuinkäyttöön.

Telakkarannan suunnittelu käynnistyi alueelle järjestettävällä kansainvälisellä arkkitehtuurikutsukilpailulla syksyllä 2010. Kilpailun voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S. Kaupunkikuvallisesti alueen historia on suunnitelmassa otettu huomioon käyttämällä punatiiltä julkisivumateriaalina. Uudisrakennusten korkeus on kaavaehdotuksessa III – XII kerrosta. Suunnittelun lähtökohtia ovat olleet paikan luonteeseen kuuluvat merellisyys ja punatiilinen rakennusperintö. Asemakaavan tavoitteena on korttelirakenne, joka parantaa alueen kytkeytymistä osaksi kantakaupunkia ja mahdollistaa ympäröivien korttelialueiden luontevat yhteydet ja katunäkymät rantalaiturille.

Kaupunginmuseo on antanut Telakkarannan asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnon 4.10.2011. Sen jälkeen on annettu lausunto päivitetyistä luonnoksesta 7.5.2012, joka poikkesi aiemmasta rakennussuojelun osalta siten, että konepajarakennus on merkitty suojelumerkinnällä sr-2 sr-1:n sijaan, ja muut suojeltavat rakennukset ovat merkitty sr-3 -merkinnöillä. Entinen varastorakennus, nykyinen Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n konserttitila, ei sisälly asemakaavassa suojeltaviin tai säilyviin rakennuksiin.

Suojelumääräyksissä on pyritty ottamaan huomioon rakennusten tuleva käyttö ja suojelutavoitteiden yhteensovittaminen. Edelleenkin yksityiskohtaisten suojelumääräysten tavoitteena on turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaan teollisuusympäristön olennaisten ominaispiirteiden säilyminen. Konepajan sr-2 määräyksessä edellytetään rakennusluvan yhteydessä kaupunginmuseon lausuntoa.

Kaupunginmuseon johtokunta pitää kuitenkin erittäin huolestuttavana asemakaavaehdotuksen mahdollistamaa kantakaupungin rakentamista huomattavasti korkeampaa asuin- ja toimitilarakentamista alueella. Toimitilarakennusten korttelialueelle on mahdollista rakentaa kahdeksankerroksinen uudisrakennus suojeltavan rakennuksen päälle (puutyöpaja). Uudisrakennus poikkeaa mittakaavaltaan suuresti telakan punatiilisestä konepaja- ja verstarsarkkitehtuurista. Kaavan mahdollistava rakentaminen ja puutyöpajan rakennussuojelu ovat



09.04.2014

Kaj/11

vaikeasti yhteen sovitettavia tavoitteita. Suojelumääräyksessä tämä on otettu huomioon seuraavasti: Sisätilojen korjaus- ja muutostyöt sekä uudisrakennuksen edellyttämät kantavat uudet rakenteet tulee toteuttaa siten, että sisätilan eheys säilyy.

Asemakaavaehdotuksen S-1 määräys koskee telakan laiturialueen teollisuuskäyttöön liittyvien osien, kuten raiteiden ja telakkanostureiden, säilyttämistä. Kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan merkintä vastaa suojelutavoitteita.

Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta edellä mainituin huomautuksin.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483  
sari.saresto(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 23.10.2012 § 297

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Merkittävimmät ympäristöhaitat kaava-alueelle suunnitellulle asumiselle aiheutuvat viereisen Telakkakadun liikenteestä. Kadun liikennemäärä on tällä hetkellä 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja sen ennustetaan kasvavan 19 000 ajoneuvoon vuorokaudessa, kun Hernesaari on rakentunut. Kadulla tulee kulkemaan jatkossa myös Hernesaaren suuntautuva raitiotielinja. Meluselvityksen mukaan Telakkakadun puoleisille julkisivuille kohdistuu suurimmillaan huomattavan voimakas, noin 66-69 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Ilmanlaatuselvityksen mukaan typpidioksidin vuorokausiohjearvo ja WHO:n pienhiukkasille esittämä vuorokausiohjearvosuositus ylittyvät Telakkakadun lähiympäristössä.

Kaavamääräysten mukaan Telakkakadun ja Hietalahdenrannan suuntaan avautuvat parvekkeet tulee lasittaa ja mikäli ne toteutetaan ympäristöhaittojen torjumiseksi viherhuoneina, saa ne rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Parvekkeiden lasitus alentaa melutasoa lasitus kiinni pidettynä enintään 10 dB, minkä vuoksi sillä ei ole saavutettavissa valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaista ohjearvotasoa 55 dB. Ympäristölautakunnan mielestä



asuntojen ulko-oleskelutiloina toimivia parvekkeita ei tule suunnata lainkaan em. katujen puolelle huonon melu- ja ilmanlaatutilanteen vuoksi. Kaavamääräyksiä tulee täydentää myös siten, ettei asuntoja voida suunnata yksinomaan Telakkakadun tai Hietalahdenrannan puolelle.

Telakkarannan alueen maaperän ja säilytettävien rakenteiden pilaantuneisuusselvityksissä on havaittu monia epäorgaanisia ja orgaanisia haitta-aineita, kuten metalleja ja erilaisia hiilivety-yhdisteitä. Maaperän lisäksi myös rakenteille kaavassa esitetty kunnostusmääräys on tarpeellinen ja kannatettava.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Helsingin Satama -liikelaitos 17.10.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta Helsingin Satama toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Telakkarannan asemakaava-alueella sijaitseva Hietalahdenlaituri palvelee satama- ja telakkatoiminnan kannalta välttämättömien hinaajien laituripaikkana. Hinaajat avustavat tilanteesta ja olosuhteista riippuen Helsingin Satamassa operoivia aluksia sekä satamaan saavuttaessa että sieltä lähdettäessä. Toiminnan kannalta sopivaa korvaavaa laituripaikkaa ei Helsingistä ole muualla helposti löydettävissä, ja Hietalahdenlaiturin sijainti suhteessa matkustajasatamiin ja erityisesti Länsisatamaan, joka on Helsingin vilkkain matkustajasatama, on tarkoituksenmukaisin. Se on myös sääolosuhteiltaan (tuulisuus ja aallokko) toimivin laituripaikka.

Laivojen avustamisen ohella hinaajat toimittavat jäänmurron satamaltaissa ja - alueilla talviaikaan.

Hietalahdenlaiturilla tulee mahdollistaa hinaajien laituripaikat sekä niiden tarvitsemat huoltoreiitit.

9.5.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Satu Lehtonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527  
satu.lehtonen(a)hel.fi

Postadress

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



09.04.2014

Kaj/11

Helsingin Energia -liikelaitos 20.9.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto on liitteessä 1.

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto Arkkitehtuuriosasto 21.5.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Lausunto

Kaavaluonnoksessa esitetään rannan ja katutilojen yhdistämistä aukioilla, portaikoilla sekä luiskilla. Kaavaluonnoksen vaikutusten arvioinnissa on esitettävä rakennettavan rannan kustannusvaikutukset niin investointeihin kuin ylläpitoonkin. Kustannusarvio tulee tehdä sovitun käytännön mukaisesti hallintokuntien yhteisellä Fore - järjestelmään. Näin kaupungin kustannusten tarkastelu on yhdenmukaista, helposti vertailtavaa ja päivitettävää koko kaavoitus- ja rakentamisprosessin ajan.

Kaavaluonnosvaiheessa on julkisia katuyhteyksiä osoitettu tonteiksi, koska katutason alapuolelle on osoitettu maanalaista kiinteistöjen omistamaa rakentamista. Rakennusvirasto pitää hyvänä lähtökohtana sitä, että maanalaiset tilat sijoitetaan tonteille ja että kansirakenteiden haltija vastaa myös päällysrakenteista. Jos maanalaisia rakenteita jää katualueen alle, on rakenteiden ylläpidon vastuunjako vaikea valvoa käytännössä. Vastaavissa tapauksissa on ollut epäselvyyksiä aikaisemmin.

Asemakaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä tulee esittää portaikkojen ja luiskien vaikutus esteettömyyteen.

Asemakaavaehdotusta laadittaessa on esteettömistä reiteistä esitettävä Suraku -ohjeet täyttävät alustavat periaatesuunnitelmat.

Portaat ja luiskat tulee sijoittaa Hietalahdenlaiturin puolella kyseisten tonttien puolelle. Portaiden ja luiskien rakentaminen ja ylläpito kuuluu kiinteistöille.

Vanhat satamanosturit on asemakaavaluonnoksessa suojeltu. Nosturit ovat vaikuttavia maamerkkejä. Niiden suojeluun liittyy kuitenkin taloudellisia ja teknisiä kysymyksiä, joita kaavaa laadittaessa ei ole tutkittu riittävästi. Suunnittelussa on arvioitava nostureiden vaatiman



ylläpidon taso ja kustannukset. Nosturit ovat työkoneita, joita ei ole rakennettu ikuisesti ylläpidettäväksi. Suojelu kuitenkin edellyttää niiden jatkuvaa ylläpitoa. Vanhenevat nosturit voivat muodostua turvallisuusriskiksi. Säilytettävien nosturien ympärille on hyvä jättää tarpeeksi vapaata, tekniseen huoltoon soveltuvaa tilaa, jotta niiden ympärillä voidaan tarvittaessa rajata suoja-alue esimerkiksi talvella nosturista mahdollisesti tippuvan jään varalta. Nostureiden ylläpidolle tulee hankkia erillisrahoitus esim. maankäyttösopimuksen yhteydessä. Jos nostureiden ylläpito osoittautuu kalliiksi, on suojelusta kaavaa laadittaessa luovuttava tai suojelua on kevennettävä koskemaan vain osaa rakenteista.

Rakennusvirastolle aiheutuu katualueiden rakentamisesta 3 miljoonan euron kustannukset. Tähän ei sisälly nosturirakenteiden suojelun eikä rantamuurien peruskorjauskustannuksia, koska muurien kunnosta tai niiden korjaamisesta ei ole esitetty arvioita tai suunnitelmia. Alueella on myös pilaantuneita maita, joiden käsittelystä voi syntyä kustannuksia.

Lisätiedot

Kiiskinen Anu, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 7.5.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Hietalahden Telakkarannan uudesta asemakaavan muutosluonnoksesta. Kaupunginmuseo lausuu kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Kaupunginmuseo on antanut Telakkarannan aikaisemmasta asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnon 4.10.2011. Nyt esillä oleva asemakaavan luonnos poikkeaa aiemmasta luonnoksesta rakennussuojelun osalta siten, että konepajarakennus on merkitty suojelumerkinnällä sr-2 sr-1:n sijaan, ja muut suojeltavat rakennukset ovat merkitty sr-3 -merkinnöillä.

Kaupunginmuseo on neuvotellut rakennussuojelun tavoitteista ja aiemmassa luonnoksessa olleiden suojelumerkintöjen muuttamisesta kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Uusituissa suojelumääräyksissä on pyritty ottamaan huomioon rakennusten tuleva käyttö ja suojelutavoitteiden yhteensovittaminen. Lisäksi kaavatyön aikana on saatu uutta tietoa haitta-aineista. Mm. konepajarakennuksessa on tehty haitta-ainetutkimuksia, joissa on käynyt ilmi rakennuksessa olevan



terveydelle vaarallisia öljyhiilivetyjämiä. Niiden puhdistaminen voi mahdollisesti aiheuttaa rakennuksen joidenkin pintojen uusimistarpeen. Edellä mainittujen syiden takia suojelumerkintöjä on hieman lievennetty. Edelleenkin yksityiskohtaisten suojelumääräysten tavoitteena on turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaan teollisuusympäristön olennaisten ominaispiirteiden säilyminen. Konepajan sr-2 määräyksessä edellytetään rakennusluvan yhteydessä kaupunginmuseon lausuntoa.

KTYA/s Toimitilarakennusten korttelialueelle on mahdollista rakentaa kahdeksankerroksinen uudisrakennus kahden suojeltavan rakennuksen päälle (puutyöpaja ja messinkivalimo). Kaupunginmuseo toistaa aiemmassa lausunnossaan esille tuomansa huolen suojeltavien, kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden puutyöverstaan ja messinkivalimon rakennuksiin kytkeytyvästä uudisrakennuksesta. Esitetyllä tavalla rakentaminen ja suojelun toteutuminen ovat vaikeasti yhteen sovitettavia tavoitteita. Lisäksi korkea ja massiivinen hotellirakennus poikkeaa mittakaavaltaan suuresti telakan punatiilisestä konepaja- ja verstasarkkitehtuurista. Vanhojen kulttuurihistoriallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokkaiden rakennusten liittäminen uudisrakennukseen siten, että vanhojen rakennusten olennaiset ominaispiirteet säilyvät, edellyttää erityisen taitavaa rakennus- ja rakennesuunnittelua ja rakennussuojelun tavoitteiden ymmärrystä.

S-1 määräys koskee telakan laiturialueen teollisuuskäyttöön liittyvien osien, kuten raiteiden ja telakkanostureiden, säilyttämistä. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan merkintä vastaa suojelutavoitteita.

Satamarataan liittyvästä ratakuilusta mainintaan asemakaavaluonnoksen selostuksessa seuraavasti: Telakkakadulla Merimiehenkadun ja Pursimiehenkadun välisellä osuudella säilytetään muistuma satamaradan luonnonkivisestä reunamuurista. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että historiallisesti merkittävä satamarata ja siihen liittyvää ratakuilun rakennetta säilyy mahdollisimman pitkältä osuudelta, siten että sen historiallinen käyttötarkoitus on ymmärrettävissä.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan luonnoksesta.

Lisätiedot

Saresto Sari, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483  
sari.saresto(a)hel.fi