



29.11.2011

Akp/5

5

Telakkarannan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos (a- asia)

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Ksv 0841, Telakkaranta, karttaruutu G2

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäne

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

Asemakaavaluonnos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama) vesialuetta. Asemakaavan muutosluonnos koskee 5. kaupunginosan (Punavuori) katualuetta ja kaupunginosan rajaa, 6. kaupunginosan (Eira) katualuetta sekä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tonttia 17 sekä osaa tontista 20 ja katualuetta (muodostuvat uudet korttelit 20172, 20173, 20174 ja 20175).

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Tiivistelmä

Hietalahden historiallisen telakka-alueen nk. Telakkarannan osalla telakkatoiminnot ovat loppuneet. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen muuttamisen asuin-, kulttuuri-, liike- ja toimitilakäyttöön. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmat 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun teollisuusrakennukset suojellaan ja niihin sijoitetaan kulttuuri-, toimi- ja liiketiloja. Alueen merkittävin suojeltava rakennus konepajahalli muutetaan kulttuurin monitoimiseksi. Vanhojen teollisuusrakennusten yhteyteen osittain vanhan puutyöpaja-rakennuksen päälle on suunniteltu uusi hotellirakennus (n. 15 000 k-m²). Purettavien teollisuushallien paikalle alueen pohjoisosaan on suunniteltu kaksi uutta asuinkorttelia (yhteensä 19 800 k-m²). Uudet rakennukset on suunniteltu 4 - 13-kerroksisiksi. Alueen pysäköinti on sijoitettu kannenalaisiin tiloihin. Rantalaituri liitetään osaksi seudullista rantareittiä.

Esittelijä

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki
www.hel.fi/kaupunkisuun
nittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



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.

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunnan aiemmin tekemät 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. Kilpailun voittaneelta arkkitehtitoimistolta on tilattu jatkosuunnitelma asemakaavan muutoksen pohjaksi.

Kaavoitustilanne

Yleiskaava ja asemakaavat

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on pääosin teollisuus-, toimisto- ja satamakäyttöön varattua työpaikka-alueetta. Lisäksi korttelissa on lisämerkintä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävästä alueesta. Kaava-alueen pohjoisosa on keskustatoimintojen aluetta.

Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta siten, että alueen kehittämisen tavoitteena on keskustatoimintojen laajentaminen. Alue muutetaan asumisen, liiketoiminnan ja julkisten palveluiden käyttöön.

Alueella on pääasiassa voimassa asemakaava, joka on hyväksytty vuonna 1982. Kaavan mukaan alue on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta. Tontin 17 rakennusoikeus on 25000 k-m². Suunnittelualue käsittää myös osan tontista 20, joka on nykyisen toimivan telakan tontti. Telakan tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 140 000 k-m².

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 maanvuokraoikeudestaan koskien Telakkarannan osaa tontista 20176/20.

Kaavan toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä alueen maanomistajien ja maanvuokran haltijoiden välillä. Tavoitteena on, että kaava-alueeseen nykyisellään kohdistuva STX:n maanvuokraoikeus rakennuksineen siirretään Skanskalle. Kaupunki ja Skanska neuvottelevat maanvaihoista, joilla konepajarakennukselle osoitettava tontti siirtyy rakennuksineen kaupungin omistukseen ja kaavamuutoksella kaupungin omistamalle maalle muodostettavat tontit luovutetaan vaiheittain Skanskalle. Maanvaihtojen yhteydessä muodostettaviin tontteihin kohdistuva maanvuokraoikeus merkitään päättyväksi.

Alueen yleiskuvaus



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

Hietalahden kaupunkikuvassa korostuu Helsingin vanha teollinen historia, josta on jäänyt jäljelle useampi arvorakennus sekä kaksi satamatoimintaa palvellutta satamanosturia. Alueen merellisyyttä korostavat Hietalahden pienvenesatama, Jätkäsaaren



matkustajasataman alukset, Hernesaaren telakka sekä kesäkaudella suuret Hernesaaren valtameriristeilijät.

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

Rakennettu ympäristö

Telakkarannan rakennuskanta koostuu vanhasta punatiilisestä 1900-luvun taitteessa rakennetusta teollisuusrakennusten ytimeistä, jonka ympärille myöhemmät rakennukset ovat ryhmittyneet. Rakennusryhmä kuuluu osana yhteen Helsingin arvokkaimmista jäljellä olevista, varhaisen teollisuuden muovaamista ympäristökokonaisuuksista. Kaupunkikuvallisesti merkittävin rakennus on punatiilijulkisivuinen konepajahalli vuodelta 1916.

Ensimmäinen telakkatoiminnasta vapautunut rakennus on nk. Nosturi, entinen varastorakennus vuodelta 1957. Elävän musiikin yhdistyksen ELMU ry:n toiminta aloitti rakennuksessa 1998.

Alueen kaksi nosturia ovat tärkeitä teollisuushistoriasta kertovia maamerkkejä.

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 pieni puistoaukio, Telakanpuistikko.

Asemakaava-alue sijoittuu Hietalahden altaan maisematilan reunalle ja muodostaa altaalle päin kantakaupungin julkisivun. Hietalahden vastarannalle rakentuu Jätkäsaaren uusi asuinalue. Eiran jugendhuvila-alue ja Merisataman laaja rantapuistovyöhyke sijaitsevat etelässä alueen välittömässä läheisyydessä. Munkkisaaren eteläosaan Hernesaaren ollaan laatimassa osayleiskaavaa alueen muuttamiseksi telakkatoimintaa palvelleesta alueesta asuin- ja työpaikka-alueeksi.

Palvelut

Elävän musiikin yhdistyksen ELMU ry:n toimitiloissa Nosturissa 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 rantamaisemasta muistuttaa vielä Telakkakadun maastonmuoto ja rakennusten perustusten tuntumassa pilkottavat kalliopaljastumat. Alueella ei ole säilynyt arvokkaita luonnonympäristön kohteita.

Suojelukohteet

Hietalahden telakka on Helsingin keskusta-alueen viimeisiä varhaisen teollisuuden muovaamia ympäristökokonaisuuksia. Alueen vanhimmat rakennukset ovat arkkitehti Theodor Höijerin suunnittelemat kolmikerroksinen puutyöpaja (rak.28, 1898) sekä kaksikerroksinen saha- ja höyläämörakennus (rak.14, 1899). Alkuperäisimmässä asussaan on säilynyt monumentaalinen konepajarakennus (rak.24, Sune Maconi 1916). Muita arvorakennuksia ovat konepajahallin kanssa samaa rakennusvaihetta edustava rautabetonirakenteinen entinen messinkivalimo (rak.11, 1914) Telakkakadulla sekä 1930-luvulta peräisin oleva Bertel Liljeqvistin suunnittelema punatiilinen konttorirakennus (rak.22), joka integroituu telakka-alueen vanhaan punatiilimuriin Munkkisaarenkadun varrella. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1982 vanhoja arvorakennuksia ei ole suojeltu. Alueen arvokkaimmat rakennukset on luetteloitu suojeltaviksi kaupunginmuseon teettämässä selvityksessä (Helsingin kantakaupungin teollisuusympäristöt, kaupunginmuseo, 1995).

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liittynyt yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Alueen pohjoisosassa, Telakkakadun länsireunassa, sijaitsee 1400 mm sekavesiviemäri, joka muuttuu viemäriin louhituksi viemäritunneliksi välittömästi Punavuorenkadun eteläpuolella. Alueen pohjoisosassa on sekavesiviemärijärjestelmään kuuluva 500 mm ylivuotoputki satama-altaaseen.

Alueen pohjoisosassa Hietalahdenrannan länsireunassa on 200 - 400 mm vesijohtoja.

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

Maaperä ja kallioperä

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki
www.hel.fi/kaupunkisuun
nittelu

Puhelin

+358 9 310 1673
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



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

Alueen alin korkotaso on noin +1.7 rantalaiturialueella, ylin noin +5.0 Telakkakadulla. Telakkakatu 8:n 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, ylittyvät melutason ohjeavot ulkona.

Kaupungin vilkkaassa katuympäristössä typpidioksidin ja hengitettävien 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.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen sisältö

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki
www.hel.fi/kaupunkisuun
nittelu

Puhelin

+358 9 310 1673
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



29.11.2011

Akp/5



Telakkarannan suunnitelma perustuu Punavuoresta johtavien katujen jatkamiseen rantalaiturille. Katujen rajaamina muodostuu korttelit asumiselle, hotellille ja toimitiloille sekä kulttuuritoiminnoille. Rantalaituri siihen liittyvine aukioineen muodostaa alueen tärkeimmän julkisen ulkotilan.

Tavoitteet

Telakkarannan asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset suljettuna olleen historiallisen telakka-alueen muuttamiseksi toiminnoiltaan monipuoliseksi osaksi kaupunkilaisten yhteistä merellistä Helsingiä.

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. Kantakaupunkiin kuuluva elävä katutila on keskeisenä tavoitteena. Maantasokerroksen liiketilat, luovien alojen studiotyyppiset toimitilat sekä kulttuuritilat tuovat Telakkarantaan toiminnallista sekoittuneisuutta. Laiturista sekä siihen liittyvistä katu- ja aukiotiloista kehitetään elävä ja korkeatasoinen



julkinen koko kaupunkia palveleva ulkotila ravintoloineen ja historiallisine laivoineen.

Alueelle suunnitellaan vahva oma identiteetti. Teollinen historia säilyy rakennuksissa, nostureissa ja laituritason rakenteissa sekä on suunnittelun lähtökohtana.

Asuinkorttelit, vanhat säilyvät teollisuusrakennukset sekä hotelli tulevat muodostamaan merkittävän uuden Hietalahden yli länteen avautuvan julkisivun.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Telakkarannan asuinrakennukset sijoittuvat kahteen Punavuorenkadun jatkeen erottamaan kortteliin 20174 ja 20175. Asuinrakennuksille luonnetta antavat jyrkät harjakatot ja telakan säilyvien rakennusten tapaan tiiliarkkitehtuuri. Korttelit sijoittuvat +3.0 tasossa olevalle terassille. Pohjoisin asuinkortteli (20175) muodostaa ympäristöään korkeampana näyttävän alueen kärkiosan. Kortteli muodostuu toisiinsa kytketyistä ja porrastuen 4-13-kerroksisista rakennuksista.

Toinen asuinkortteleista on laiturin suuntaan avautuva u-kortteli (20174). Korttelipihan rajaa laiturista yksikerroksinen ravintolalle tai kahvilalle osoitettu rakennus. Korttelin korkeimmat kuusi- ja kahdeksankerroksiset lamellit ovat Punavuoresta johtavien katulinjojen suuntaiset, kun taas Telakkakadun suuntainen lamelli on nelikerroksinen.

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

Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas yleisten rakennusten korttelialue, jota kehitetään kulttuuritoimintoja varten (Y/s)

Kortteliin 20172 suunnitellaan kulttuuritoimintoja. Telakkarannan rakennustaiteellisesti merkittävin rakennus entinen konepajahalli (rak.24) suojellaan ja suunnitellaan kulttuurin monitoimialiksi, ravintolatiloiksi ja muiksi kulttuuritoimintaa palveleviksi tiloiksi. Luonnoksessa on osoitettu mahdollisuus rakentaa uusi yksikerroksinen sisääntuloaula Pursimiehenkadun jatkeelle.

Munkkisaarenkadun varrella sijaitseva suojeltava entinen telakkakonttori (rak.22) suunnitellaan kulttuuritoimintaa palveleviksi toimistotiloiksi. Telakkakonttorin länsipuolelle muuntamorakennuksen paikalle Munkkisaarenkadun varrelle voidaan sijoittaa uusi kolmikerroksinen rakennus musiikinharjoitustiloja varten.



Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas hotellirakennusten korttelialue (KL-1/s)

Kortteliin 20173 sijoittuva osittain 10-kerroksinen hotelli muodostaa selvästi ympäristöstään erottuvan uuden elementin omaleimaisine taitekattomuotoineen. Hotellin kaksi uudisrakennusosaa kytkeytyvät kahteen suojeltavaan rakennukseen, entiseen messinkivalimoon (rak. 11) ja puutyöpajaan (rak. 28). Messinkivalimoon sijoittuu hotellin pääsisäänkäynti Telakkakadulta.

Hotellin 10-kerroksisen osan julkisivumateriaalina on rei'itetty kupari. Luonnos mahdollistaa rakennuksen rakentamisen puutyöpaja-rakennuksen päälle siten, että puutyöpajan kaupunkikuvallinen ja rakennustaiteellinen arvo sekä sisätilojen tilallinen eheys säilytetään. Puutyöpaja soveltuu 2. ja 3. kerroksen osalta erityisesti luovien alojen studiotiloiksi.

Hotellin seitsemänkerroksinen uudisrakennusosa Merimiehenkadun jatkeen ja Telakkakadun varrella on vastaavasti taitekattoinen. Sen julkisivumateriaalina on tiili.

Hotellikorttelin laiturin puolelle sijoittuu keskeinen laituritasoa ylempänä oleva julkinen aukio, jolta on laajat näkymät Hietalahdelle. Hotellin maantasokerrokseen varataan ravintola-, liike- ja muita asiakaspalvelutiloja palvelemaan hotellivieraiden lisäksi alueen muita käyttäjiä. Ajoyhteys hotelliin sijoittuu Pursimiehenkadun jatkeelle hotellin ja konepajahallin väliin.

Teollisuushistoriallisesti arvokas toimitilarakennusten korttelialue (KTY/s)

Korttelissa 20173 laiturin 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 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. Punavuoresta johtavat kadut Punavuoren-, Merimiehen- ja Pursimiehenkatu ovat Telakkarannassa luonteeltaan kävelykatuja, joille on kuitenkin sijoitettu sisäänajo



pysäköintilaitokseen Punavuoren- ja Pursimiehenkadulle sekä sallittu huoltoajo Merimiehenkadulle.

Hietalahdenlaituri on alueen tärkein julkinen ulkotila. Laiturin kansitasossa olevat telakan toimintaan liittyneet ja teollisuushistoriasta kertovat osat kuten teollisuusraide sekä satamanosturit säilytetään. Laituritaso liitetään levein porras- ja luiskayhteyksin uusille terassi- ja aukiotasoille. Hotellin länsipuolelle sijoittuu alueen keskeinen aukio. 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 kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen. Punavuoren- ja Merimiehenkadulla huoltoajo on sallittu. Hietalahdenlaituri on varattu jalankulun ja pyöräilyn käyttöön.

Telakkakadun liikennemäärä Hernesaaren rakennuttua on noin 17 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Luonnoksen mukaiset toiminnot tuottavat liikennettä noin 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Telakkakatu ja Hietalahdenranta ovat osa kantakaupungin pääpyöräreittejä. Telakkakadun ollessa vanhaa Hietalahdenlaiturin tasoa korkeammalla yhteydet laiturilta Punavuorenkadulle, Merimiehenkadulle ja Pursimiehenkadulle järjestetään luiskien ja portaiden avulla. Mallaskadun liittymästä sekä Munkkisaarenkadun liittymästä voidaan järjestää luiskattomat ja portaattomat yhteydet. Munkkisaarenkatu 6 vastapäätä suunnitellaan porrasyhteys Hietalahdenlaiturille.

Kortteleiden 20175, 20174 ja 20173 pysäköintipaikat sijoitetaan kannenalaisiin tiloihin. Korttelin 20172 pysäköintipaikkoja saa sijoittaa maantasoon kaavassa merkityille paikoille. Asemakaavan asuinkerrostalotonttien autopaikkojen määrien kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymänä laskentaohjeena käytetään 1 ap/125 k-m². Toimistoille autopaikkoja saa toteuttaa enintään 1 ap/350 k-m², myymälöille enintään 1 ap/120 k-m², hotellille enintään 1 ap/350 k-m² ja muille julkisille tiloille enintään 1 ap/700 k-m². Telakkakadun ja Hietalahdenrannan varteen sekä huoltoaseman eteläpuolelle tulee maksullisia vieras- ja asiointipysäköintipaikkoja. Asuinrakennusten korttelialueiden tonteille on sijoitettava polkupyöräpaikkoja vähintään 1 paikka/30 m² asuntokerrosalaa.



29.11.2011

Akp/5

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

Kortteleiden sisälle ja pihoille järjestetään huoltoreitit Punavuorenkadun ja Merimiehenkadun kautta. Korttelin 20172 huolto järjestetään tontilta. Hotellin huoltoliikenne hoidetaan kannenalaisen pysäköintitilan kautta. Pelastusreitit kulkevat Hietalahdenlaiturilla ja Telakkakadulla sekä Punavuorenkadun ja Merimiehenkadun jatkeilla.

Alueelle suunnitellaan myös vesibussin laituripaikka.

Palvelut

Kaupalliset palvelut

Telakkarannan liiketilat sijoittuvat pääkatujen ja laiturin varrelle katutasoon. Kortteliin 20173 suunnitellaan hotelli.

Julkiset palvelut

Kortteli 20172 varataan kulttuuritoiminnoille. Kortteliin sijoitetaan erityisesti tiloja musiikkikulttuurille. Konepajahalli suunnitellaan kulttuurin monitoimisaliksi. Kortteliin on osoitettu rakennusala uudisrakennukselle musiikinharjoitustiloja varten.

Kortteliin 20173 KTY/s-tontilla sijaitsevaan suojeltavaan entiseen saharakennukseen on suunniteltu mm. kaupungin merellisyydestä kertovia näyttelytiloja.

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; Hotellikorttelin suunniteltu pääsisäänkäynti entiseen messinkivalimoon on asemakaava-alueen korkeimmalla kohdalla.

Luonnos edellyttää istuttamaan katupuita Hietalahdenrannan varrelle ja Hietalahdenlaiturin pohjoisosaan.



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). Luonnoksen 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 teolliset jäljet laituritasossa säilytetään ja otetaan alueen kehittämisen lähtökohdaksi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostoja rakennetaan uusiksi vähäisiltä osin. Alueen vesihuolto ei muutu toimintaperiaatteiltaan. Viemäröintijärjestelmä säilyy sekavesiviemäröintinä. Jäte- ja hulevedet johdetaan sekavesiviemäreissä painovoimaisesti.

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa, suunniteltujen asuntojen kohdalla sekaviemäri siirretään Telakkakadun uudelleen järjestetylle katualueelle.

Korttelien 20174 - 75 alueilla olevat sähkö- ja tietoliikennekaapelit siirretään katualueelle.

Suunniteltu uusi 110 kV korkeajännitelinja (Salmisaari - Punavuoren - katu) sijoittuu Mallaskadun ja Punavuorenkadun väliselle katuosuudelle ja sivuaa siten suunnittelualuetta. Uusi linja on tarpeen huomioida jatkosuunnittelussa.

Alueen jätehuollon toteutusvaihtoehdot on huomioitava jatkosuunnittelussa.

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 haittaa rakennusten suunnitellulle käytölle. Lisäksi rakennus- ja purkutöiden yhteydessä tulee kiinnittää huomiota haitta-aineista johtuviin työturvallisuusvaatimuksiin sekä toimittaa syntyvä jäte asianmukaiseen vastaanottoaikaan.

Ympäristöhäiriöt

Katuliikenteen aiheuttamaa melua on arvioitu melumallin avulla. Melulaskennan perusteella suunniteltu massoittelu Telakkakadun varressa estää tehokkaasti katuliikennemelun leviämisen Hietalahdenlaiturin suuntaan. Rakennusten Telakkakadun puoleisille julkisivuille kohdistuu suurimmillaan noin 66...69 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Melutason ohjearvojen saavuttaminen sisällä edellyttää siten asuinrakennusten osalta suurimmillaan noin 35 dB äänitasoerovaatimusta rakennuksen Telakkakadun puoleiselta ulkovaipalta.

Katuliikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien takia on rakennusten ilmanvaihto suositeltavaa järjestää mahdollisimman etäältä päästölähteestä.

Nimistö

Alueen nimistöä on alustavasti 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.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset

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 300 uutta asukasta. Uudet asukkaat vahvistavat kantakaupunkia toiminnallisesti. Konepajahalli saadaan uuteen kulttuuria palvelemaan käyttöön.



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

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.

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

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.

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

Pilaantunut maaperä puhdistetaan ennen alueen ottamista asemakaavan mukaiseen käyttöön. Rakennusten haitta-ainepitoiset rakennusosat puhdistetaan.

Alueen korkeustason määrittelyssä on merenpinnan korkeusvaihtelu otettu huomioon sijoittamalla uudisrakennukset maa- ja metsätalousministeriön ja ympäristöministeriön antamien ohjeiden mukaisesti.



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

Asemakaavan muutoksella on vaikutuksia yhdyskuntateknisen huollon järjestämiseen.

Katujen ja aukoiden rakentamisesta kaupungille koituvat investointikustannukset ovat noin 2,1 miljoonaa euroa. Kustannusarvio ei sisällä vesihuollon järjestämisen muutoksista johtuvia kustannuksia eikä Telakkakadun rakentamisen kustannuksia (ml. raitiotien rakentamiskustannukset).

Toteutus

Rakentamisen aloittamisen on arvioitu olevan mahdollista vuonna 2013. Kaava-alueen toteuttaminen kestää arviolta 3-5 vuotta.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 29.12.2009). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 19.1.2010. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 13 mielipidettä.

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. Kaavaluonnoksesta jätettiin 11 mielipidettä.

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.

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

Kannanotot liittyvät rakennettavan rannan kustannusvaikutuksiin, Telakkakadun liikenteen ilmanlaatu- ja meluhaittojen, maaperän pilaantuneisuuden ja konepajan rakenteiden pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen selvittämiseen, suojelun toteutumiseen puutyöverstaan ja messinkivalimon osalta sekä hotellin konepaja- ja verstaarkkitehtuurista poikkeavaan mittakaavaan.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä ja viranomaiskannanotoista sekä niiden vastineet. Kannanotot ja mielipidekirjeet ovat esityslistan liitteinä.

Punavuoriseura ry - Föreningen Rödbergen rf:n 28.11.2011 lähettämä kirje on esityslistan liitteenä.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)	21 030	
Katu	15 258	
Vesi	1 855	
Yhteensä	38 143	

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	6 120	19 700
Hotellirakennusten korttelialue (KL-1)	4 520	20 300



Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)	330	650
Yleisten rakennusten korttelialue (Y)	4 383	7 350
Katu	22 799	
Yhteensä	38 152	48 000

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207
kirsi.rantama(a)hel.fi
Salastie Riitta, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Nervola Anna, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37135
anna.nervola(a)hel.fi
Immonen Kati, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Telakkarannan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 29.11.2011
- 3 Telakkarannan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 29.11.2011
- 4 Havainnekuva 29.11.2011
- 5 Alustava Telakkakadun liikennesuunnitelma
- 6 Vuorovaikutusraportti 29.11.2011 ja muistiot 19.1.2010 ja 21.9.2011
- 7 Viranomaisten kannanotot
- 8 Mieli-pidekirjeet
- 9 28.11.2011 saapunut kirje

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6