



25.4.2017

Akp/2

---

## Päätöshistoria

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 1.2.2017

HEL 2016-005298 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastolle annettu lausunto 11.1.2017

Kaupunginmuseo arvioi hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

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

Asemakaavan muutosalueella sijaitsevat konepajahalli ja telakkakonttori sekä kuivatelakka-allas. Asemakaavan muutos mahdollistaa suojeltujen konepajan ja telakkakonttorin muuttamisen palvelu-, liike- ja toimiloiksi. Lisäksi kuivatelakka-allas liitetään osaksi Telakkarannan julkisia ulkotiloja. Telakkarannan konepajan ja kuivatelakka-altaan asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa konepajan ja telakkakonttorin tarkoituksenmukainen käyttö sen rakennushistoriallisesti arvokkaat ominaisuudet säilyttäen sekä liittämään historiallinen kuivatelakka-allas osaksi Telakkarannan kokonaisuutta.

Kuivatelakka-allas suojellaan ja siihen mahdollistetaan pienimuotoinen telakkatoiminta tai vaihtoehtoisesti altaan täyttäminen vedellä ja Helsingin merellisestä historiasta kertovien alusten kiinnittyminen. Konepajan maantasokerros suunnitellaan osaksi Hietalahdenlaiturin rantapromenadia palvelevia tiloja. Konepajan eteläpuolinen alue muutetaan yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi.

Telakkarannan rakennustaiteellisesti merkittävin rakennus, entinen konepajahalli on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr-2 ja suojelumääräys säilyy ennallaan kaavamutoksessa. Rakennus suunnitellaan yksityisiksi tai julkisiksi palvelutiloiksi kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa varten. Lisäksi rakennukseen saa sijoittaa myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, kokoontumis-, kahvila- ja ravintola- tai muita asiakaspalvelutiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Ulko-

---



---

ja sisätilojen korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvallista, rakennustaiteellista ja teollisuushistoriallista arvoa.

Munkkisaarenkadun varrella sijaitseva entinen telakkakonttori on suojeltu merkinnällä sr-3. Ulko- ja sisätilojen korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvallista ja rakennustaiteellista arvoa. Telakkakonttorin länsipuolelle purettavan muuntamorakennuksen paikalle Munkkisaarenkadun varrelle voidaan sijoittaa uusi kolmi-kerroksinen rakennus. Rakennukset suunnitellaan yksityisiksi tai julkisiksi palvelutiloiksi kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa varten. Lisäksi rakennuksiin saa sijoittaa myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, kokoontumis-, kahvila- ja ravintola- tai muita asiakaspalvelutiloja.

#### Kuivatelakka-alue

Hietalahden telakan vanha kuivatelakka-allas rakennettiin suureksi osaksi kallioon louhimalla vuosina 1866 -1867 ja vihittiin virallisesti käyttöön vuonna 1868. Allas oli varhaisimmassa asussaan suurin piirtein 91 metriä (333 jalkaa) pitkä ja 15 metriä leveä. Allasta pidennettiin etelään päin useita kertoja vuosina 1903, 1910, 1912, 1917 ja 1933. Jo vuoden 1917 laajennus haittasi telakan sisäisiä kulkuyhteyksiä, ja seuraavan laajennuksen yhteydessä oli rakennettava kävelytaso altaan eteläpäädyn päälle. Ensimmäinen 1930-luvulla rakennettu kansi oli puinen, mutta nykyinen kävelytaso on tehty metallista. Altaan ensimmäinen sulkuportti oli puurakenteinen. Muutaman vuosikymmenen käytön jälkeen se korvattiin vuonna 1899 rautaisella portilla, joka puolestaan romutettiin vuonna 1934. Kuivatelakka-altaan nykyiset portti- ja kansirakenteet ovat hyvin todennäköisesti peräisin aikaisintaan 1930-luvulta, mutta ne ovat joka tapauksessa kuuluneet kuivatelakan kokonaisuuteen sen toiminnan aikana.

Kuivatelakka on merkitty kaavaluonnokseen lv-ta/s -merkinnällä. Kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas kuivatelakka-allas liitetään osaksi Telakkarannan aluetta ja se suojellaan. Kaavamerkintä mahdollistaa pienimuotoisen telakkatoiminnan. Allas voidaan täyttää vedellä. Altaaseen saa sijoittaa kaupunkikuvaan soveltuvia alkuperäisessä tai sitä vastaavassa ulkoasussa olevia hyväkuntoisia museolaivoja, joissa voi olla museo- ja kahvilatoimintaa. Kaupunginmuseo esittää, että museolaivan sijaan käytetään termiä perinnelai-va.

Osalla kaava-alueesta sijaitsee säilytettäviä telakan toimintaan liittyneitä ja teollisuushistoriasta kertovia muistumia kuten Pursimiehenkadun jatkeella oleva konepajan hissien vastapaino ja betonikannet.

---



25.4.2017

Akp/2

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

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846  
sari.saresto(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 31.1.2017

HEL 2016-005298 T 10 03 03

Alueen riittävä maa- ja kalliotekninen stabiliteetti on varmistettava kuivatelakka-altaan ympäristössä ottaen huomioon tulevat kuormat. Tarvittaessa alueella on tehtävä maa- ja kallioperätutkimuksia stabiliteetin selvittämistä varten. Myös maan- ja vedenpainetta vastaan toteutettujen rakenteiden kunto ja riittävä varmuus muodonmuutoksia vastaan on selvitettävä ja arvioitava jäljellä oleva käyttöikä. Selvitysten perusteella tehdään päätös maa-, kallio- ja tukirakenteiden vahvistamistarpeesta.

Jos telakka-allasta suunnitellaan käytettäväksi kuivana, on maa-, kallio- ja tukirakenteiden läpi virtaavat vuotovesimäärät mitattava, ja arvioitava tiivistystarve ottaen huomioon käyttökustannukset. Tarvittaessa tehdään maa- ja kallioperän lisätutkimuksia tiivistettävyyden arvioimiseksi.

Lisätiedot

Kalle Rantala, geotekninen asiantuntija, puhelin: 310 37819  
kalle.rantala(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 30.1.2017

HEL 2016-005298 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistöviraston tonttiosasto antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle Telakkarakennan konepajaa ja telakka-allasta koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta (hankenro 0841\_3) seuraavan lausunnon:

Yleistä



Kiinteistöviraston tonttiosasto puoltaa Telakkarannan konepajaa ja telakka-allasta koskevaa asemakaavan muutosluonnoksen valmistelua, mutta pyytää kiinnittämään erityistä huomiota jäljempänä esitettyihin näkökohtiin.

Toteutuessaan Telakkarannan konepajan ja telakka-altaan asemakaavan muutos mahdollistaa konepajan ja telakkakonttorin muuttamisen palvelu-, liike- ja toimitiloiksi. Lisäksi kuivatelakka-allas liitetään osaksi Telakkarannan julkisia ulkotiloja. Kuivatelakka-allas on tarkoitus suojella ja siihen mahdollistetaan pienimuotoinen telakkatoiminta tai vaihtoehtoisesti altaan täyttämisen vedellä ja museolaivojen sijoittuminen alueelle.

Helsingin kaupunki omistaa osan korttelialueista. Tontti 91-20-176-17 on yksityisessä omistuksessa.

Muita huomioita asemakaavan muutosluonnoksesta ja kaavamääräyksistä

Asemakaavan muutosluonnoksessa konepajan eteläpuolelle sijoittuva jalankulun ja pyöräilyn alue, jolla huoltoajo on sallittu, on muutettu katualueeksi. Voimassaolevassa asemakaavassa po. alue on osa konepajan tonttia 5133/1. Tonttiosasto pitää erittäin tärkeänä, että myös tulevassa asemakaavassa po. alue liitetään aluerajoiltaan muuttumattomana joko osaksi konepajan tonttia tai telakkakonttorin tonttia. Mikäli se osoitetaan yleiseksi katualueeksi, joutuu kaupunki hankkimaan mainitun alueen yksityiseltä maanomistajalta. Tuo kustannus määritetään noudatetun käytännön mukaisesti nyt voimassaolevan asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen (PYV/s) rakennusoikeuden yksikköhinnan ja kerrosalan mukaan, hankittavan alueen ja yksityisen maanomistajan omistukseen jäävien alueiden pinta-alojen mukaisessa suhteessa. Maanhankinta- ja toteuttamiskustannukset ovat tällöin huomattavat verrattuna asemakaavan muutoksen tuomiin hyötyihin heikentäen merkittävästi kaavataloutta. Näin ollen lähtökohtana tulisi ehdottomasti olla, että po. alue säilyy osana tonttia, voimassaolevan asemakaavan mukaisin aluerajoin.

Lisäksi voidaan todeta, että ko. alueen pitäminen tontin osana mahdollistaa terassien ja muiden ohikulkijoita palvelevien rakenteiden joustavan sijoittamisen ilman erillistä katualueen käyttöön liittyvää lupa- ja vuokrausbyrokratiaa. Tämä edesauttaa alueen elävöittämistä, jota voidaan tonttiosaston mielestä pitää varsin kannatettavana. Edelleen voidaan todeta, että telakka-altaan alueelle on lukuisia muitakin kulkumahdollisuuksia, vaikka tämä alue olisikin aukioloaikojen ulkopuolella suljettu.

Kaavaluonnoksen selostuksessa todetaan, että Telakka-altaan pumpaamolle osoitettu alue Hietalahdenlaiturilla sekä telakka-altaan mah-



dollinen käyttö aiheuttavat toteutuessaan lisää huoltoajoliikennettä, jolloin mainitun alueen muuttaminen katualueeksi olisi perusteltua. Tonttiosasto katsoo, että pumppaamon ja telakka-altaan käytön edellyttämät lisääntyneet huoltoyhteydet lienevät järjestettävissä myös Pursimiehenkadun ja Merimiehenkadun puolelta. Näin ollen tulevassa asemakaavassa voitaisiin jopa lähteä siitä, että nyt po. alueelle kohdistuva merkintä "pp/h" poistetaan kokonaan, jolloin yksityinen maanomistaja pystyisi täysimääräisemmin hyödyntämään tonttiin kuuluvaa aluettaan.

Tonttiosasto toteaa, että kaavamuutosta valmisteltaessa tulisi mahdollisuuksien mukaan, mm. konepajan kerrosalan osalta, huomioida yksityisen maanomistajan toiveet. Näin voidaan varmistaa maankäytön edellytykset yksityisen maanomistajan suunnitteleman hankkeen toteutumiseksi. Tonttiosasto toteaa, että asemakaavan muutos saattaa edellyttää maankäyttösopimuksen tekemistä yksityisen maanomistajan kanssa. Maankäyttösopimuksen tarve selviää lopullisten kerrosalojen tarkentamisen myötä. Tonttiosasto korostaa, että mikäli maankäyttösopimuksen tekeminen on tarpeen, asemakaavaa ei voida hyväksyä eikä mahdollista asemakaavaluonnokseen tai ehdotukseen perustuvaa poikkeamislupaa tule hyväksyä ennen asemakaavan muutoksen voimaantumiseen sidotun maankäyttösopimuksen tekemistä.

Kuivatelakka-altaan osalta tonttiosasto katsoo, että kaavoituksellisin keinoin tulisi kaikin puolin edistää altaan saattamista hyötykäyttöön. Tällöin lähtökohtana tulisi ainakin olla se, että sallitaan monenlaisia vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia, ja ettei kaavamääräyksiin tarpeettomasti rajoiteta altaan mahdollista tulevaa käyttöä. Tärkeää on siis se, että altaalle saadaan käyttäjä, joka samalla myös huolehtii altaan kunnossapidosta.

Lopuksi tonttiosasto toteaa, että asemakaavan muutoksen valmistelua tulee edelleen jatkaa yhteistyössä kaupungin eri hallintokuntien kanssa mahdollisimman tarkoituksenmukaisen ja toteuttamiskelpoisen lopputuloksen saavuttamiseksi.

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 27.01.2017 § 8

HEL 2016-005298 T 10 03 03

Päätös



25.4.2017

Akp/2

---

Pelastuslaitos puoltaa asemakaavamuutosesitystä.

Päätöksen perustelut

KOy Telakkakatu 6 (091-020-0176-0017) on kaavoitettu kulttuuri- ja viihderakennusten korttelialueeksi (PYV). Kaupunkisuunnitteluvirasto on hakemuksesta laatinut asemakaavamuutosesityksen, joka mahdollistaa KOy Telakkakatu 6, (091-020-0176-0017) kaavoittamisen palvelu-, liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (PK).

Suunnitellulla asemakaavamuutoksella ei ole olennaista vaikutusta pelastustoimintaan.

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235  
juha.rintala(a)hel.fi

Rakennusvirasto 20.1.2017

HEL 2016-005298 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusosaston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1274-00/16, Telakkakatu 6. Määräaika on 3.2.2017 mennessä.

Kaavamuutos koskee Hernesaaren telakalta kaupungin omistukseen siirtyvää vanhaa telakka-allasta ja sitä ympäristön rakennuksia. Alue liitetään asemakaavalla Telakkarantaan.

Asemakaava-alueella oleva telakka-allas ja sen rakenteet tulee tutkia, ja niiden ylläpidon ja korjaamisen kustannuksia on arvioitava kaavatyön pohjaksi. Kaavatyössä tulisi tutkia erilaisia vaihtoehtoja telakka-altaan käytölle. Myös näiden vaihtoehtojen kustannusvaikutuksia tulee arvioida.

Telakka-altaan kunto on välttävä ja sen sulkuportti ei ole toimintakuntoinen. Allas pidetään nykyisin tyhjänä pumppaamalla. Asemakaavaa laadittaessa tulee huomioida altaan huono kunto ja mahdolliset kunnostuskustannukset. Myös altaan vaatimat tekniset ratkaisut, kuten pumppaamon sijainti ja käyttövarmuus, tulee huomioida asemakaavassa. Nykyinen pumppaamo sijaitsee telakan hallintaan jäävällä alueella. Asemaavan tulee mahdollistaa altaan käyttötarkoituksen muutos, jos sen kunnostaminen osoittautuu teknisesti vaikeaksi tai kalliiksi.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419

---



25.4.2017

Akp/2

---

anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi

---