

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO xxxxx  
PÄIVÄTTY x.x.200x

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
20. kaupunginosan (Länsisatama)  
Telakkarannan aluetta  
(muodostuvat uudet korttelit 20172, 20173, 20174 ja 20175)

Kaavan nimi: Telakkarannan asemakaavan muutos  
Hankenumero: 0841

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 29.12.2009  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: x.x.200x  
Nähtävilläolo (MRL 65 §):  
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto: muutettu xx.xx.200x  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto: /kaupunginhallitus / kaupunki-  
suunnittelulautakunta  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

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



## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Asemakaavan muutoksen pienennös  
Havainnekuva  
Ote maakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002:sta  
Ote ajantasa-asemakaavasta  
Liikenteen yleissuunnitelma

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

## Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Arkkitehti Kirsi Rantama  
Projektipäällikkö Matti Kajansinkko  
Arkkitehti Riitta Salastie  
Insinööri Kati Immonen  
Diplomi-insinööri Matti Neuvonen  
Liikenneinsinööri Anna Nervola  
Suunnitteluavustaja Annika Vartiainen  
Suunnitteluavustaja Tiina Tikkanen-Mikkola

Kaupunginmuseo: Tutkija Sari Saresto

## Kiinteistöviraston tonttiosasto:

Kehittämislakimies Sami Haapanen

## Kiinteistöviraston tilakeskus:

Hankesuunnittelupäällikkö Jarmo Raveala  
Projektiarkkitehti Heli Marstio

## Rakennusvalvontavirasto:

Arkkitehti Pirkka Hellman

## Talous- ja suunnittelukeskus:

Projektijohtaja Timo Laitinen

Toteuttajat ja konsultit

## Skanska:

Projektijohtaja Tapio Parviainen  
Projektipäällikkö Satu Ryyänen  
Design System Architect Hille Kaukonen

## Lundgaard&amp;Tranberg Arkitekter A/S:

Arkkitehti Henrik Schmidt  
Arkkitehti Erik Frandsen

SISÄLLYS

# 1 TIIVISTELMÄ

## Asemakaavan muutoksen sisältö

Hietalahden vanhan telakan nk. Telakkarannan teollinen historia on päättynyt. Alueelle laaditaan asemakaavan muutos, joka mahdollistaa telakka-alueen muuttamisen asuin-, kulttuuri-, liike- ja toimitilakäyttöön. Alueen suunnittelusta on järjestetty kansainvälinen arkkitehtuurikutsukilpailu yhdessä Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa. Kilpailun voittaneelta arkkitehtitoimistolta Lundgaard&Tranberg Arkitekter A/S on tilattu jatkosuunnitelma asemakaavan muutoksen pohjaksi.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa vahvan oman identiteetin omaava alue, jonka osatekijöinä ovat merellisyys, historia ja korkeatasoinen arkkitehtuuri. Telakkarannasta suunnitellaan kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kokonaisuus. Uusi korttelirakenne parantaa alueen kytkeytymistä osaksi kantakaupunkia ja mahdollistaa ympäröivien korttelialueiden yhteydet rantaan jatkamalla Punavuoresta johtavat kadut rantalaiturille asti.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmat 1900-luvun taitteen teollisuusrakennukset ja teollisuusperinnön jäljet säilytetään ja niihin sijoitetaan kulttuuri-, toimi- ja liiketiloja. Alueen merkittävin suojeltava rakennus konepajahalli muutetaan kulttuurin monitoimisaliksi.

Uudet rakennukset jatkavat telakan historiallisten rakennusten sekä läheisten Punavuoressa sijaitsevien kortteleiden henkeä muotokieleltään ja julkisivumateriaaleiltaan. Alueen pohjoisosaan sijoittuu kaksi tiilijulkisivuista asuinkorttelia, joille luonnetta antavat jyrkät harjakatot. Pohjoisin alueen kärkikortteli muodostuu toisiinsa kytketyistä rakennuksista, joista korkein on 13-kerroksinen. Toinen asuinkortteleista on laiturin suuntaan avautuva u-kortteli, jonka laiturin puoleisen sivun muodostaa matala ravintolarakennus.

Vanhojen teollisuusrakennusten yhteyteen osittain vanhan puutyöpajarakennuksen päälle sijoittuu ympäristöstään erottuva taitekattoinen uusi hotelliin, ravintoloita ja liiketiloja sisältävä rakennus, noin 15 000 k-m<sup>2</sup>.

Telakkakatu on suunniteltu paremmin korttelirakennetta tukevaksi ja siihen on suunniteltu raitiotielinjaus. Alue tulee liittymään osaksi julkista kantakaupungin rantoja kiertävää ulkoilureittiä.

Muutosalueen pinta-ala on 4,3 ha, josta maa-aluetta on 3,7 ha ja vesi- aluetta 0,6 ha. Kaavaluonnoksessa on rakennusoikeutta yhteensä 48

000 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on yhteensä 18 100 k-m<sup>2</sup>. Liike- ja toimitilakerrosalaa yhteensä 22 550 k-m<sup>2</sup>. Suojeltavia rakennuksia on yhteensä 9 700 k-m<sup>2</sup>.

#### Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Aluetta on suunniteltu yhteistyössä Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kirjeitse 13 mielipidettä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupunkisuunnitteluviraston näyttelytilassa Laiturilla ja kaupungintalolla 19.9.-7.10.2011.

#### Asemakaavan muutoksen toteutus

Rakentaminen alueella on arvioitu alkavan vuonna 2013 asemakaavaehdotuksen saatua lainvoiman.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevat seuraavat erityistavoitteet:

- Uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- Riittävien alueiden varaaminen jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä verkostojen jatkuvuuden, turvallisuuden ja laadun edistäminen.
- Varautuminen lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.
- Haitallisia terveysvaikutuksia aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys.
- Maa- ja kallioperän soveltuvuuden huomioon ottaminen suunniteltua käyttöä varten
- Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.
- Melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan ehkäiseminen ja jo olemassa olevien haittojen vähentäminen.
- Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.
- Energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä tulee edistää.

Helsingin seudun erityistavoitteita ovat:

- Merkittävän rakentamisen sijoittaminen joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

Näistä kaavan valmistelussa erityisesti painottuu alueen sijoittuminen osaksi olemassa olevaa tiivistä kaupunkirakennetta.

Kevyenliikenteen yhteydet on esitetty alueen liikennesuunnitelmassa.

Myrskyihin, rankkasateisiin ja tulviin varautumista sekä pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamista käsitellään selostuksen kohdassa Maaperän rakennettavuus ja puhtaus. Liikenteen melun torjumiseksi on kaa-voituksen yhteydessä laadittu meluselvitys. Meluntorjuntaa käsitellään kappaleessa Ympäristöhäiriöt.

Alueen energiahuoltoa käsitellään tarkemmin asemakaavan muutoksen kuvausta käsittelevässä kohdassa yhdyskuntatekninen huolto.

### Maakuntakaava

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

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

### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003) alue on pääosin teollisuus-, toimisto- ja satamakäyttöön varattua työpaikka- aluetta. Lisäksi korttelissa on lisämerkintä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävästä alueesta. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Kaava-alueen pohjoisosassa 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.

### Asemakaavat

Alueella on pääosin voimassa asemakaava nro 8418 vuodelta 1982, jossa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Tontin 17 rakennusoikeus on 25 000 k-m<sup>2</sup>, josta toteutunut on noin 10 350 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualue käsittää myös osan tontista 20, joka on nykyisen toimivan telakan tontti. Telakan tontilla on rakennusoikeutta 140 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa vanhoja arvorakennuksia ei ole suojeltu. Hietalahdenlaiturin osalta alueella on lisäksi voimassa Hietalahdenaltaan ympäristöä koskeva asemakaava nro10295 vuodelta 1997. Telakkakadulla on voimassa asemakaava nro 117 vuodelta 1916.



Telakkakadun itäpuolelle nk. Merikortteliin ollaan laatimassa asemakaavan muutosta 16-kerroksisen asuin- ja toimistorakennuksen rakentamiseksi korttelin sisään.

#### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

#### Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

#### Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutoksen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi 10.6.2010. Telakkarannan suunnittelu käynnistyi alueelle järjestettävällä kansainvälisellä arkkitehtuurikutsukilpailulla syksyllä 2010. Kilpailun voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard&Tranberg Arkitekter A/S.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu x.x.200x.

## 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 maanvaihtoista, 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 purettavia rakennuksia. Telakkatoiminta tulee säilymään Hietalahdella Hernesaarella alueen länsipuolella. Idässä alue rajautuu Punavuoren kaupunginosaan.

## Rakennettu ympäristö

Telakkarannan rakennuskanta koostuu vanhasta punatiilisestä teollisuusrakennusten ytimestä, jonka ympärille myöhemmät rakennukset ovat ryhmittyneet muodostaen ajallisesti kerrostuneen ja vaihteittain muuttuneen rakennusten kudelman. Alueen historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävin rakennus on punatiilijulkisivuinen konepajahalli vuodelta 1916. Rakennusryhmä kuuluu osana yhteen Helsingin arvokkaimmista jäljellä olevista, varhaisen teollisuuden muovaamista ympäristökokonaisuuksista.

Ensimmäinen telakkatoiminnasta vapautunut rakennus on nk. Nosturi, entinen varastorakennus vuodelta 1957. Elävän musiikin yhdistyksen ELMU ry:n toiminta aloitti rakennuksessa 1998. ELMU ry tarjoaa elävää musiikkia nuorille ja nuorille aikuisille sekä harjoitustiloja muusikoille.

Telakkaranta liittyy idässä Punavuoren kaupunginosaan. Telakkakadulla 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, suunnitteluajalleen tyypillinen pieni puistoaukio Telakanpuistikko, jossa on leikkipaikka. Puistikko on kaupunkikuvallisesti arvokas ja tärkeä kaupunginosan lähipuistona.

Punavuoren imagoon vaikuttava tekijä on pienteollisuuden säilyminen alueella. Toimijoista merkittävä osa on luovien alojen yrittäjiä. Helsingin luovien alojen toimijoiden keskittymä, Design District Helsinki sijoittuu eteläisiin kaupunginosiin.

Asemakaava-alue sijoittuu Hietalahden altaan maisematilan reunalle ja muodostaa altaalle päin kantakaupungin julkisivun. Alueen nosturit ovat tärkeitä maamerkkejä. Hietalahden vastarannalle rakentuu Jätkäsaaren uusi asuinalue.

Eiran jugendhuvila-alue ja Merisataman laaja rantapuistovyöhyke sijaitsevat etelässä alueen välittömässä läheisyydessä. Munkkisaaren eteläosaan Hernesaareen ollaan laatimassa osayleiskaavaa alueen muuttamiseksi telakkatoimintaa palvelleesta alueesta asuin- ja työpaikka-alueeksi.

## Palvelut

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 rakennusten perustusten tuntumassa pilkottavat kalliopaljastumat. Alueella ei ole säilynyt arvokkaita luonnonympäristön kohteita. Niukka kasvillisuus koostuu lähinnä rakennusten seinustojen itsekylväytyneestä ruoho- ja puuvartisesta kasvustosta. Perustasossa on alueen teollisuushistoriasta kertovia merkkejä, kuten vanha teollisuusraide.

## Suojelukohteet

Hietalahden telakka on Helsingin keskusta-alueen viimeisiä varhaisen teollisuuden muovaamia ympäristökokonaisuuksia. Suunnittelualueen länsipuolelle jäävä kuivatelakka-allas edustaa alueen vanhinta vaihetta. Allas on rakennettu 1860-luvulla.

Alueen kaupunkikuvallisesti merkittävin rakennus on arkkitehti Sune Maconin suunnittelema punatiilijulkisivuinen konepajahalli (rak. 24) vuodelta 1916. Alueen vanhimmat rakennukset ovat arkkitehti Theodor Höijerin suunnittelemat kolmikerroksinen puutyöpaja (rak.28, 1898) sekä kaksikerroksinen saha- ja höyläämörakennus (rak.14, 1899). Muita arvorakennuksia ovat konepajahallin kanssa samaa rakennusvaihetta edustava rautabetonirakenteinen entinen messinkivalimo (rak.11, 1914) Telakkakadulla sekä Bertel Liljeqvistin suunnittelema telakkakonttori (rak.22) Munkkisaarenkadun varrella.

Alue on yleiskaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1982 vanhoja arvorakennuksia ei ole suojeltu ja asemakaava on tältä osin vanhentunut. Alueen arvokkaimmat rakennukset on luetteloitu suojeltaviksi kaupunginmuseon teettämässä selvityksessä (Helsingin kantakaupungin teollisuusympäristöt, kaupunginmuseo, 1995). Lisäksi alueelle on laadittu kaksi rakennushistoriallista selvitystä: Hietalahden telakan vanha konepajahalli ympäristöineen, käyttömahdollisuuksien selvitys (Arkkitehtitoimisto Helander, Leiviskä, 2002) sekä Telakan konepajan rakennushistoriallinen selvitys (Mona Schalin, 2011/työ kesken).

## Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä olemassa oleviin teknisen huollon verkostoihin. Telakkakadun katualueen länsireunassa, Punavuorenkadun ja Pursimie-

henkadun välisellä osuudella, on viemäritunneli kalliossa noin tasolla -0.5. Kaavamuutosalueen pohjoisosassa sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia putkia.

### Liikenteen nykytila

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevat Telakkakatu ja Hietalahdenranta. Nämä ovat alueellisia kokoojakatuja. Telakkakadun liikennemäärä on noin 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Telakkakadun katualueen halkaisee entisen telakkaradan rata-alue. Rata-alueen länsipuolella oleva rinnakkaiskatu toimii jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä sekä ajo-yhteytenä tonteille.

Alueen pohjoispäähän on yhteys Hietalahdenrannasta Mallaskadun liittymästä. Eteläpuolella suunnittelualue rajautuu Munkkisaarenkatuun, joka on paikallinen kokoojakatu. Länsireunalla on Hietalahdenlaituri, joka on osittain suljettua telakka-alueetta.

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

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

### Maaperä

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.

### Ympäristöhäiriöt

Telakkakadun liikenne aiheuttaa melua ja päästöjä ympäristöön. Nykyinen liikennemäärä Telakkakadulla on suunnittelualueen kohdalla noin 15 000 ajon./vrk.

Tehtyjen maaperän haitta-ainetutkimusten mukaan alueella on metalleilla, öljyhiilivedyillä, haihtuvilla hiilivedyillä ja/tai polyaromaattisilla yhdisteillä pilaantunutta maa-ainesta.

Tehtyjen rakenteiden haitta-ainetutkimusten mukaan vanhojen telakan toimitilojen rakenteissa on laajalti öljy-yhdisteitä, polyaromaattisia hiilivetyjä ja metalleja.

Muita alueen suunnittelussa arvioitaviksi tulevia ympäristöhäiriöitä ovat telakan ja Länsisataman toiminnasta aiheutuvat päästöt.

### 3 TAVOITTEET

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

Telakkarannasta suunnitellaan toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus, jonka osatekijöinä ovat merellisyys, alueen teollisuushistoria ja korkeatasoinen arkkitehtuuri. Historiallinen rakennus- ja teollisuusperintö sekä uusi paikan luonnetta korostava arkkitehtuuri liitetään luontevalla tavalla osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Tavoitteena on korttelirakenne, joka parantaa alueen kytkeytymistä osaksi kantakaupunkia ja mahdollistaa ympäröivien korttelialueiden luontevat yhteydet ja näkymät 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 ravintoloihin ja historiallisine laivoineen.

Alueelle suunnitellaan osittain ympäristöään korkeampaa asuntorakentamista. Asuntoratkaisuiden tulee olla korkeatasoisia ja alueen erikoisluonteen huomioonottavia. Alueen uudeksi tunnuksiksi suunnitellaan vanhojen rakennusten välittömään yhteyteen, osittain entisen puutyöpaja-rakennuksen päälle sijoittuva hotelli ja liiketiloja sisältävä rakennus. Konepajahalliin suunnitellaan kulttuurin monitoimisalialia sekä sen läheisyyteen musiikinharjoitustiloja. Alueen arvokas rakennuskanta suojellaan.

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

## 4

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

## Yleisperustelu ja -kuvaus

Yli satavuotinen telakkatoiminta Hietalahden vanhalla historiallisella telakka-alueella nk. Telakkarannassa on päättynyt. Telakkatoiminta on vetäytynyt alueen länsipuolelle Hernesaareen uudempiin ja tarkoituksenmukaisempiin tiloihin. Länsisataman kaupunginosan rakentuessa asuin- ja työpaikka-alueeksi kantakaupunki laajenee kohti länttä. Hietalahden ranta-alueet tulevat uuteen asemaan asukkaiden ja joukkoliikenteen päivittäisten reittien varrelle. Asemakaavaosasto on yhdessä aluetta kehittävän Skanska Talonrakennus Oy:n sekä tanskalaisen arkkitehtitoimisto Lundgaard&Tranberg:n kanssa laatinut alueelle suunnitelman asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi.

Telakkarantaan suunnitellaan noin 300 asukkaalle uutta asumista ja noin 300:n huoneen korkeatasoinen kokous-, näyttely- ja kongressipalveluihin erikoistunut hotelli. Tärkeän alueella jo olevan kulttuuritoimijan Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n toiminta purettavasta nk. Nosturirakennuksesta suunnitellaan siirrettäväksi kulttuurin monitoimisaliksi muutettavaan konepajahalliin. Vanhoihin suojeltaviin teollisuusrakennuksiin sekä uudisrakennusten maantasokerroksiin Telakkakadun ja Hietalahdenlaiturin varrelle sijoitetaan ravintola-, liike-, studiotyyppisiä toimisto- ja näyttelytiloja. Ravintolat, ulospäin suuntautuvat pienet myymälät ja liiketilat sekä pientoimistot edistävät osaltaan vilkasta kaupunkielämää. Kaupungin merellisyyttä korostetaan kehittämällä laiturista elävä julkinen tila ravintoloihin, merellisyydestä kertovine näyttelytiloihin ja museolaivoihin.

Alueella on viisi teollisuushistoriallisesti arvokasta rakennusta, jotka nyt suojellaan asemakaavalla. Muu olemassa oleva rakennuskanta puretaan.

Telakkaranta tullaan liittämään kaupunkirakenteelliseksi ja toiminnalliseksi osaksi Länsisatamaa sekä Punavuoren kaupunginosaa. Kaupunkirakenteellisena lähtökohtana on Helsingin perinteinen ruutukaava: Punavuoresta johtavat kadut Pursimiehen-, Merimiehen- ja Punavuorenkatu on jatkettu rantaan asti, Hietalahdenlaiturille. Katujen rajaamina muodostuvat omat korttelinsa asumiselle, hotellille sekä musiikkikulttuurille. Uudet rakennukset jatkavat telakan tiiliarkkitehtuuria ja Punavuoren sekä historiallisen telakka-alueen muotokieltä ja mittakaavaa. Asuinkorttelit, vanhat suojeltavat teollisuusrakennukset sekä hotelli muodostavat näyttävän uuden rantajulkisivun Hietalahdelle.



Telakkakatu suunnitellaan paremmin korttelirakennetta tukevaksi. Hietalahdenlaiturin kautta alue liitetään rantoja kiertävään seudulliseen virkistysreittiin. Telakkakadulle suunnitellaan raitiolinjayhteys. Alueen pysäköinti sijoitetaan kortteleiden alle pysäköintikellareihin.

#### Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 4,3 ha, josta maa-aluetta on 3,7 ha ja vesi- aluetta 0,6 ha. Kaavaluonnoksessa on rakennusoikeutta yhteensä 48 000 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on yhteensä 18 100 k-m<sup>2</sup>, liike- ja toimitilakerrosalaa 22 550 k-m<sup>2</sup> sekä julkisia rakennuksia 7 350 k-m<sup>2</sup>. Suojeltavia rakennuksia on yhteensä 9 700 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen aluetehokkuus on 0,9. Keskimääräinen asuinkorttelitehokkuus on  $e = 3,3$ .

#### Asuinrakennusten 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 näyttävän alueen kärkiosan. Kortteli muodostuu toisiinsa kytketyistä ja porrastuen 4-13-kerroksisesta rakennuksesta.

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. Matalammat korttelinosat jatkavat telakan säilyvien rakennusten mitta-kaavaa ja avaavat korttelista merinäkyvät Hietalahdelle. Korttelin läpi on laiturin suuntainen näkö- ja kulkuyhteys.

Asuinkortteleiden maantasokerrokset Hietalahdenrannan, Telakkakadun ja Hietalahdenlaiturin varrella on pääosin varattu ravintola-, liikennäyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi tai studiotyyppisiksi toimistotiloiksi.

#### Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Kortteliin 20172 suunnitellaan tiloja musiikkikulttuurille. Telakkarannan rakennustaiteellisesti merkittävin rakennus entinen konepajahalli (rak.24) suojellaan ja suunnitellaan kulttuurin monitoimisaliksi, ravintolatiloiksi ja muiksi kulttuuritoimintaa palveleviksi tiloiksi. Ulko- ja sisätilojen korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvallista, rakennustaiteellista ja teollisuushistoriallista arvoa. Asemakaava sallii uuden yksikerroksisen sisääntuloaulan rakentamisen Pursimiehenkadun jatkeelle. Lisärakennus sekä katutilaan sijoittuva ajoramppi tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena sekä suojeltavalle konepajahallille alisteisena.

Munkkisaarenkadun varrella sijaitseva suojeltava entinen telakkakonttori (rak.22) suunnitellaan toimistotiloiksi. Ulko- ja sisätilojen korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvallista ja rakennustaiteellista arvoa. Telakkakonttorin länsipuolelle purettavan muuntamorakennuksen paikalle Munkkisaarenkadun varrelle saadaan sijoittaa uusi kolmikerroksinen rakennus musiikinharjoitustiloja varten.

Hietalahdenlaiturilta tulee rakentaa porrasyhteys Munkkisaarenkadulle.

#### Hotellirakennusten korttelialue (KL-1)

Kortteliin 20173 sijoittuva osittain 10-kerroksinen hotelli muodostaa selvästi ympäristöstään erottuvan uuden elementin omaleimaisine taitekattomuotoineen. Hotellin kaksi uudisrakennusosaa kytkeytyvät kahden suojeltavaan rakennukseen, entiseen messinkivalimoon (rak.11) ja puutyöpajaan (rak. 28). Messinkivalimoon sijoittuu hotellin pääsisäänkäynti Telakkakadulta. Asemakaava sallii rakennuksen välipohjien purkamisen. Rakennuksen korjaus tulee toteuttaa julkisivun kaupunkikuvallinen ja rakennustaiteellinen arvo säilyttäen.

Hotellin 10-kerroksinen osa seuraa viereisen konepaja-rakennuksen volyyymia. Sen julkisivumateriaalina on rei'itetty kupari. Asemakaava mahdollistaa 10-kerroksisen osan rakentamisen puutyöpajarakennuksen 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 jatkeella 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 asiakaspalveluti-

loja palvelemaan hotellivieraiden lisäksi alueen muita käyttäjiä. Ajoyhteys hotelliin sijoittuu Pursimiehenkadun jatkeelle hotellin ja konepajahallin väliin.

#### Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Kortteliin 20173 laiturin varrelle sijoittuvaan suojeltavaan entiseen saharakennukseen (rak.14) suunnitellaan kaupungin merellisyydestä kertovia näyttely- ja muita asiakaspalvelutiloja sekä toimitiloja. Ulko- ja sisätilojen korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvallista ja rakennustaiteellista arvoa.

#### 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, jotka suunnitellaan kantakaupunkimaiseen tapaan kortteleiden tiukasti rajaamiksi. Telakkakadulla Merimiehenkadun ja Pursimiehenkadun välisellä osuudella säilytetään muistuma satamaradan luonnonkivisestä reunamuurista. Muuri suunnitellaan rajaamaan Telakkarannan puoleista ajoväylää ja raitiotielinjausta. Puna-voorea johtavat kadut Punavuoren-, Merimiehen- ja Pursimiehenkatu ovat Telakkarannassa luonteeltaan kävelykatuja.

Hietalahdenlaituri on alueen tärkein julkinen ulkotila. Laiturin kansi- tasossa olevat telakan toimintaan liittyneet ja teollisuushistoriasta kertovat osat kuten teollisuusraide sekä satamanosturit säilytetään. Laituritaso liitetään levein porraskäytävien ja luiskayhteyksin uusille terassi- ja aukiotasolle. Kadut, niihin liittyvät julkiset terassit ja aukiot sekä Hietalahdenlaituri suunnitellaan yhtenäiseksi korkeatasoiseksi, alueen teollisuushistoriaan soveltuvaksi 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. Pohjoisimman asutokorttelin pohjoispuolelle säilyy nykyinen yhteys huoltoasemalla. Tästä on ajoyhteys myös huoltoaseman eteläpuolelle järjestettävälle vieras- ja asiointipysäköintipaikoille.

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

Telakkakatu ja Hietalahdenranta ovat osa kantakaupungin pääpyöräreittejä. Jalankulku ja pyöräily erotellaan näillä kaduilla toisistaan. Telakkakadun ollessa vanhaa Hietalahdenlaiturin tasoa korkeammalla yhteydet laiturilta Punavuorenkadulle, 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 laskentaohjeena käytetään 1 ap / 125 k-m<sup>2</sup>. Toimistoille autopaikkoja saa toteuttaa enintään 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup>, myymälöille enintään 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>, hotellille enintään 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup> ja muille julkisille tiloille enintään 1 ap / 700 k-m<sup>2</sup>. Telakkakadun ja Hietalahdenrannan varteen sekä huoltoaseman eteläpuolelle tulee maksullisia vieras- ja asiointipysäköintipaikkoja.

Asuinrakennusten korttelialueiden tonteille on sijoitettava polkupyöräpaikkoja vähintään 1 paikka / 30 m<sup>2</sup> asutokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Hietalahdenlaiturille on osoitettu pyöräpysäköintipaikkojen ohjeellinen sijainti.

Telakkakadulla ja Hietalahdenrannassa varataan tilaa raitiotielle, joka kulkee kadun keskellä ajoneuvoliikenteestä erotettuna Bulevardilta Hernesaareen. Suunnittelualan läheisyyteen on tulossa 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 vesibussiyhteys.

## Palvelut

### Kaupalliset palvelut

Telakkarannan liiketilat sijoittuvat pääkatujen ja laiturin varrelle katu-tasoon. Kortteliin 20173 suunnitellaan hotelli.

### Julkiset palvelut

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

Kortteliin 20173 KTY-tontilla sijaitsevaan suojeltavaan entiseen saharakennukseen on suunniteltu Merellisen Helsingin keskusta. Rakennukseen sijoittuisi mm. kaupungin merellisyydestä kertovia näyttelytiloja.

## Luonnonympäristö

Asemakaava-alueen maanpinta on nykyisellään pääosin tasoitettua ja päällystettyä kenttää ilman luonnonympäristöä. Alkuperäisestä kallioisesta rantamaisemasta muistumana jää Telakkakadun maastonmuoto; Hotellikorttelin suunniteltu pääsisäänkäynti entiseen messinkivalimoon on asemakaava-alueen korkeimmalla kohdalla.

Katupuita istutetaan 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).

Telakka-alueeseen, sen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ja käyttöhistoriaan kuuluvat olennaisesti myös suojeltavat nosturit. Niillä on teollisuushistoriallista arvoa ja ne ovat kaupunkikuvallisia maamerkkejä.

Alueen teolliset jäljet perustasossa erityisesti telakka-altaan yhteydessä säilytetään ja otetaan alueen kehittämisen lähtökohdaksi.

## Yhdyskuntatekninen huolto

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

## Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kaavamuutosalueella kaivettaessa tulevat pilaantuneet maat toimitettaviksi luvanvaraiseen vastaanottopaikkaan. Kaavassa on pilaantuneita maa-aineksia koskeva määräys.

## Ympäristöhäiriöt

Vanhojen telakan toimitilojen rakenteiden haitta-aineet tulee kunnostaa ennen rakenteiden suunniteltua tulevaa käyttöä.

## ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Historiallisen telakka-alueen rakentaminen muuttaa sata vuotta aidattuna ja ulkopuolisilta suljettuna olleen alueen osaksi kantakaupunkia. Samalla alueella oleva arvokas rakennuskanta tulee osaksi julkista ympäristöä. Asemakaavan toteuttaminen tuo alueelle noin 300 uutta asukasta. Uudet asukkaat vahvistavat kantakaupunkia toiminnallisesti.

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

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

Asemakaava-alueesta ja liittymisestä lähiympäristöön on laadittu pienoismalli mittakaavaan 1:1000. Lisäksi Hietalahden ympäristön suunnitelmista on laadittu korkeaa rakentamista tutkivaan selvitykseen liittyvä malli 1:1000. Pienoismallien avulla voidaan arvioida muodostuvaa kaupunkirakennetta ja sen suhdetta olemassa olevaan ympäristöön.

### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

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.

Teknisen huollon johtoja joudutaan siirtämään suunnitellun rakentamisen tieltä Telakkakadun katualueelle.

### Vaikutukset luontoon, maisemaan ja kaupunkikuvaan

Asemakaava-alueella ei ole säilynyttä arvokasta luonnonympäristöä. Hietalahden altaan maisemassa rakentamisen aiheuttama muutos on merkittävä: telakan teollinen ilme muuttuu ja täydentyy kantakaupunkimaiseksi julkisivuksi. Muistumina vanhasta jäävät suojeltavat rakennukset, alueen tärkeät maamerkit nosturit sekä rantalaituri. Suunniteltu kaupunkirakenne avaa uusia näkymiä kantakaupungista merelle.

Telakkakadulla sijaitsevat kaupunkikuvallisesti komeat ja merkittävät Merikorttelin ja Mestaritalon kiinteistöt, Punavuoren ja sataman korttelirakenne sekä tunnelma ovat tekijöitä, jotka ovat toimineet suunnittelun lähtökohtina. Uudet rakennukset tulkitsevat muotokieleltään ja julkisivumateriaaleiltaan lähiympäristön rakennusperinnettä tämän päivän arkkitehtuurin kielellä. Uusi rakentaminen luo alueelle vahvan oman identiteetin.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa laaditaan selvitystä korkean rakentamisen vaikutuksista Helsingin kaupunkikuvaan. Asemakaava-alueen rakentaminen tutkitaan osana selvitystä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin

Pilaantunut maaperä puhdistetaan ennen alueen ottamista asemakaavan mukaiseen käyttöön. Maaperästä ei puhdistamisen jälkeen aiheudu haittaa ihmisen terveydelle. Kaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuuden tutkimista ja kunnostamista koskeva määräys. Rakennusten haitta-ainepitoiset rakennusosat puhdistetaan.

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

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.

Kaupunkimaiseen rakenteeseen kuuluu asumisen, työn, vapaa-ajan ja liikkeen sekoittuminen sekä liikennevälineiden vaihtoehtoiset valintamahdollisuudet. Urbaania on alueen käyttäjien monimuotoisuus, suvaitsevaisuus ja vaihtoehtojen olemassaolo. Asemakaavan muutoksen toteutuminen avaa kantakaupunkiin uuden urbaanin alueen, jossa toimintamahdollisuudet liittyen erityisesti musiikkikulttuuriin, kaupungin merellisen historian esille tuomiseen ja luovien alojen yrittämiseen paranevat.



### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa siirrettäviksi tulevien seka-vesiviemäriin ja muiden yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien johtojen siirtämisestä Telakkakadun katualueelle syntyy kustannuksia.

## 6

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

## Rakentamisaikataulu

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

## Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueelle tullaan laatimaan rakentamistapa- ja lähiympäristön suunniteluohje.

## Toteutuksen seuranta

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

## 7

## SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 29.12.2009).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-  
tia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 19.01.2010.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 10.06.2010 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty x.x.20xx).

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa x.x.–x.x.20xx. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin x.x.20xx.

### Viranomaisyhteistyö

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

### Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Alueen suunnittelu on aloitettu kansainvälisellä arkkitehtuurikutsukilpailulla, johon kutsuttiin neljä arkkitehtitoimistoa. Kilpailun voittanut ehdotus on ollut lähtökohtana alueen jatkosuunnittelulle.

### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 13 mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat alueen liikenteeseen, rakentamisen määrään, viher- ja ranta-alueisiin sekä toimintoihin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että suunnitelman korttelirakenne korostaa alueen kytkeytymistä osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Punavuoresta rantaan asti jatkuvat kadut avaavat näkymiä ja pääsyn laiturille. Hietalahdenlaiturista suunnitellaan merkittävä uusi julkinen ulkotila, joka laajentaa seudullista rantareittiä. Alueelle suunnitellaan myös vesibussiyhteys. Alueelle suunnitellut korkeimmat rakennukset sijoittuvat kohtisuoraan laituria nähden, kun taas Telakkakadun varrella on matalampia rakennuksia tuomassa väljyyttä katutilaan. Kaava mahdollistaa monipuoliset toiminnot kulttuuritiloista ravintola-, näyttely-, liike- tai studiotyyppisiin pientoimistotiloihin. Elävän musiikin yhdistyksen toiminta alueella on suunniteltu jatkuvan. Asuin- ja hotellikorttelin pysäköinti sijoitetaan kannenalaisiin tiloihin.



## 8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosluonnos esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle x.x.20xx

Helsingissä x.x.20xx

Olavi Veltheim

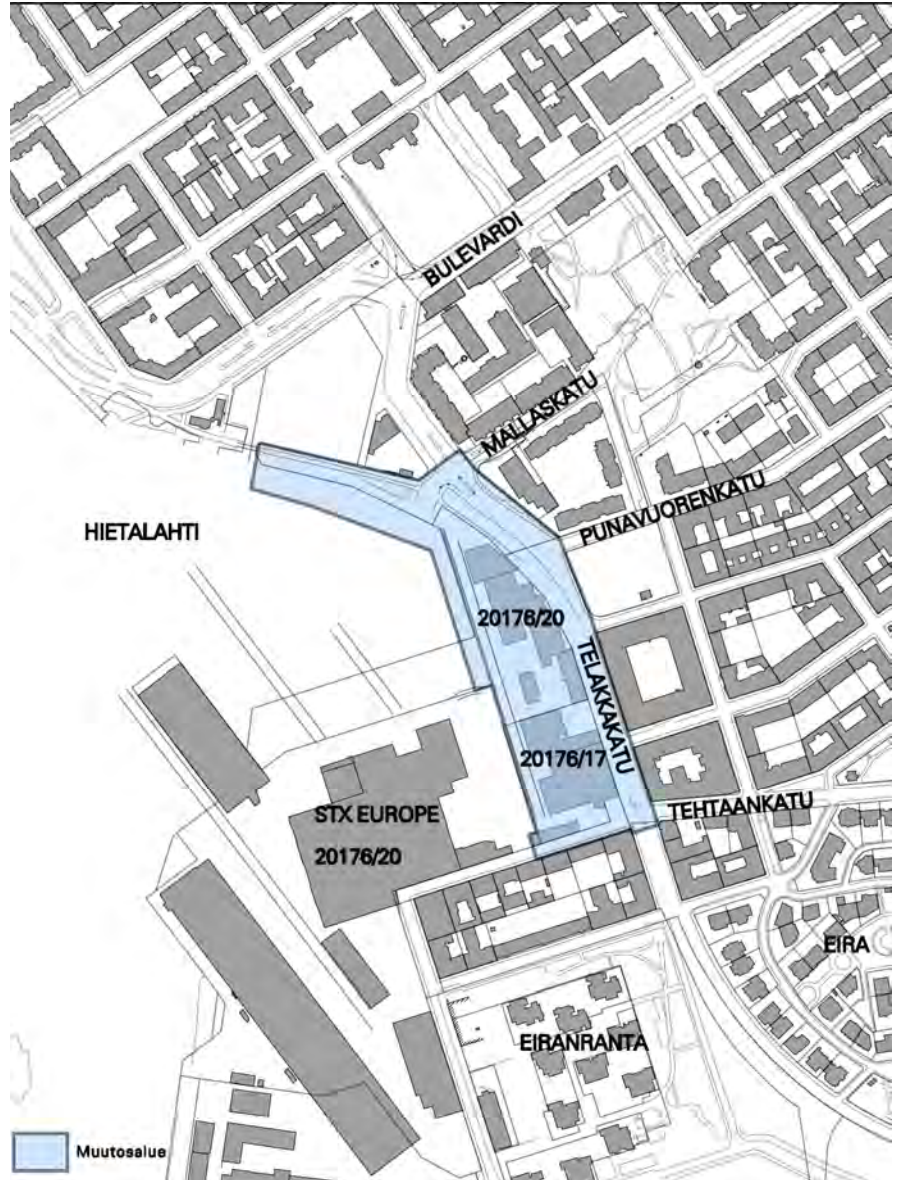
# TELAKKARANTA (MUNKKISAARI/LÄNSISATAMA) ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

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

## Nykytilanne

Telakkarannan alueen rakennukset ovat vuosilta 1899–1983. Alueella sijaitsevat rakennukset ovat olleet telakan käytössä ja niissä on sijainnut mm. konepaja, työverstaita, varastotiloja, henkilökunnan puku- ja pesutiloja, toimistoja sekä telakkaa palvelevat aluemuuntajat. Nykyisin telakka ei enää tarvitse rakennuksia muuntajaa lukuun ottamatta. Telakkakatu 8:ssa ovat nykyiset Helsingin elävän musiikin yhdistyksen (ELMU) tilat.





## Mitä alueelle suunnitellaan

Alueen vanhojen rakennusten tulevaa käyttöä suunnitellaan pääasiassa kulttuuri-, liike- ja toimistotiloiksi. Lisäksi alueelle suunnitellaan uutta asunto-, liike- ja toimitilarakentamista. Telakkaranta tullaan Hietalahden laiturin kautta liittämään osaksi julkista kantakaupungin rantoja kiertävää ulkoilureittiä. Museolaivojen sijoittumista alueelle tutkitaan. Telakkakatu tullaan suunnittelemaan paremmin korttelirakennetta tukevaksi. Py säköinti sijoitetaan kannen alle.

## Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Aluetta kehitetään yhteistyössä alueen muiden maanomistajien ja -haltijoiden kanssa.

## Maanomistus

Tontti 20176/17 on yksityisessä omistuksessa. Tontin 20176/20 omistaa Helsingin kaupunki ja siihen kohdistuu maanvuokraoikeus.

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1982 alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Tontin 17 rakennusoikeus on 25 000 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualue käsittää myös osan tontista 20, joka on nykyisen toimivan telakan tontti. Tontilla on rakennusoikeutta 140 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa vanhoja arvorakennuksia ei ole suojeltu.

Yleiskaava 2002:ssa alue on teollisuus- ja satamakäyttöön varattua työpaikka-aluetta. Lisäksi korttelissa on lisämerkintä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävästä alueesta.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Arvokkaimmat rakennukset on luetteloitu suojeltaviksi kaupunginmuseon teettämässä selvityksessä (Helsingin kantakaupungin teollisuusympäristöt, kaupunginmuseo, 1995).

## Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Hietalahden telakan vanha konepajahalli ympäristöineen, käyttömahdollisuuksien selvitys, Arkkitehtitoimisto Helander, Leiviskä, 5.4.2002
- Hankeselvitys merimuseon sijoittamisesta Helsingin Hietalahteen, Engel rakennuttamispalvelut Oy, 4.9.2002.

Jätkäsaaren ja Hernesaaren osayleiskaavoituksen yhteydessä on tehty aluetta koskevia ympäristötekniisiä selvityksiä.

## Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelija arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia rakennuksien kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin, liikenteeseen, kaupunkikuvaan sekä asuinolosuhteisiin yhdessä muiden viraston asiantuntijoiden kanssa (rakennussuojelu, liikennesuunnittelu ja teknistaloudellinen suunnittelu). Vaikutukset kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin arvioidaan yhdessä kaupunginmuseon kanssa.







29.12.2009

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

### *Aloitusvaihe*

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 29.1.2010.

Keskustelutilaisuus on ti 19.1. klo 18–20 kaupunkisuunnitteluviraston infopiste Laiturilla, Narinkka 2. Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 11.1.–29.1.:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

### *Valmisteluvaihe*

Asemakaavatyön pohjaksi alueen suunnittelusta järjestetään arkkitehtuurikilpailu keväällä 2010. Kilpailu järjestetään kutsukilpailuna yhteistyössä alueen maanomistajien ja muiden kehittäjien kanssa. Osalliset voivat antaa palautetta kilpailutöistä näyttelytila Laiturilla järjestettävässä näyttelyssä sekä Internetin kautta.

Asemakaavaluonnos laaditaan keväällä 2011. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

### *Ehdotusvaihe*

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2011.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viran-

omaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä vuonna 2011.

## **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset.
- Eteläiset kaupunginosat ry, Punavuori-seura, Pro Eira ry, Munkkisaari-Hernesaari-seura
- Elävän musiikin yhdistys ELMU ry
- Viaporin telakka ry
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseum, kiinteistöviraston tonttiosasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, ympäristökeskus, kulttuuriasiainkeskus
- muut asiantuntijaviranomaiset: Museovirasto.

## **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Kamppi - Eira -lehdessä
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa Nähtävänä nyt)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.





Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

Talous- ja suunnittelukeskus:  
projektinjohtaja Timo Laitinen  
puhelin 310 36114  
sähköposti [timo.laitinen\(a\)hel.fi](mailto:timo.laitinen(a)hel.fi)

## **Mielipiteet**

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo  
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki  
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi 310 37378  
tai sähköposti [kaupunkisuunnittelu\(a\)hel.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi)

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

## **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Kirsi Rantama  
puhelin 310 37207  
sähköposti [kirsi.rantama\(a\)hel.fi](mailto:kirsi.rantama(a)hel.fi)

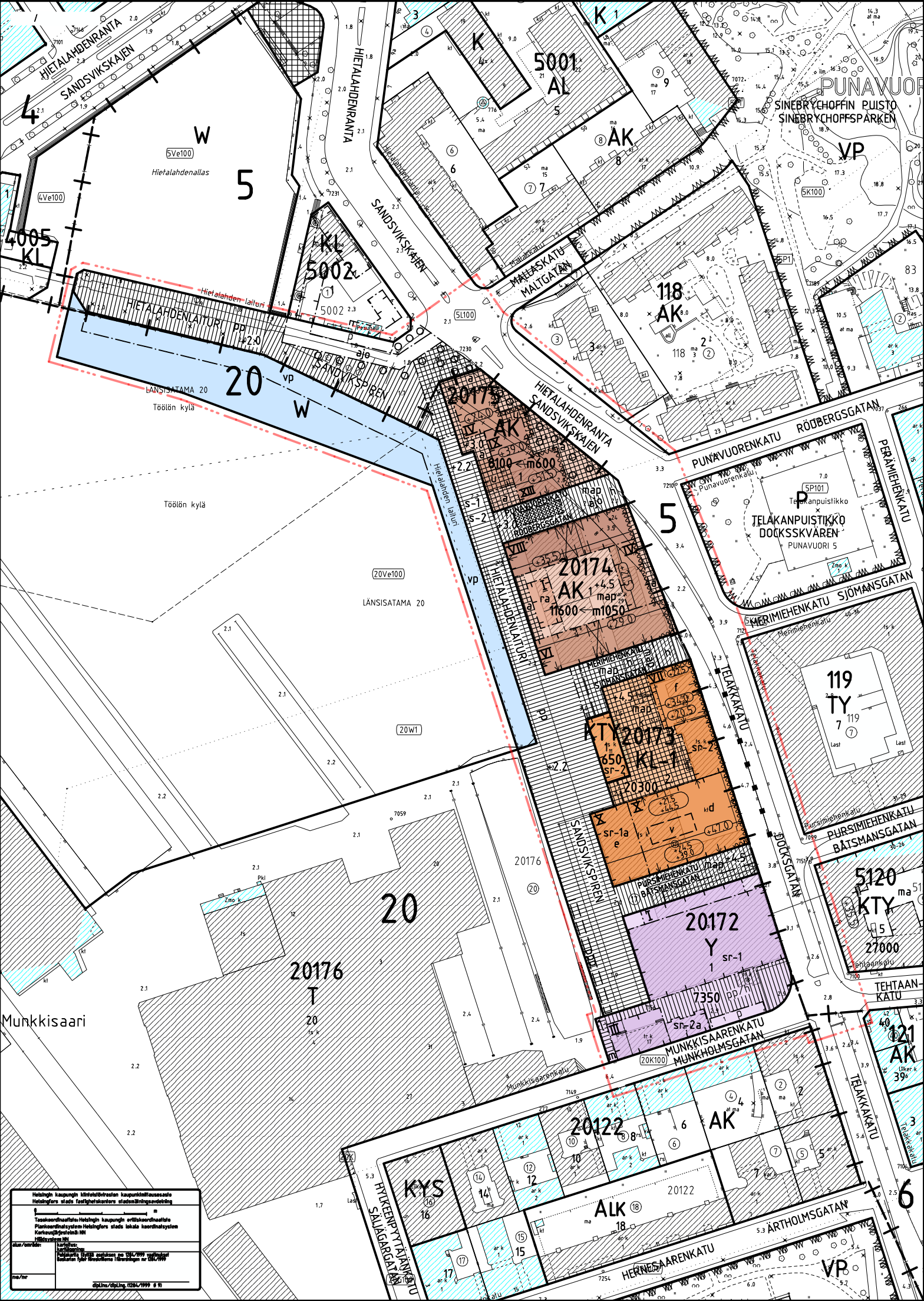
arkkitehti Riitta Salastie  
(rakennussuojeluasiat)  
puhelin 310 37218  
sähköposti [riitta.salastie\(a\)hel.fi](mailto:riitta.salastie(a)hel.fi)

Liikennesuunnittelu:  
diplomi-insinööri Kaisa Lahti  
puhelin 310 37135  
sähköposti [kaisa.lahti\(a\)hel.fi](mailto:kaisa.lahti(a)hel.fi)

Teknistoloudellinen suunnittelu:  
insinööri Kati Immonen  
puhelin 310 37254  
sähköposti [kati.immonen\(a\)hel.fi](mailto:kati.immonen(a)hel.fi)

Osallistuminen:  
vuorovaikutussuunn. Juha-Pekka Turunen  
puhelin 310 37403  
sähköposti [juha-pekka.turunen\(a\)hel.fi](mailto:juha-pekka.turunen(a)hel.fi)





Helsingin kaupungin kirkonkylän kaupunginosa-alue  
 Helsingfors stads församlingens stadsdelningsområde  
 Teaskeordningsplan Helsingin kaupungin virallislaivastaja  
 Planbestämningssystem Helsingfors stads lokala koordinatsystem  
 Karttietojärjestelmä Helsingfors stads  
 Keskustietojärjestelmä Helsingfors stads  
 ma/100  
 2024/04/10  
 2024/04/10

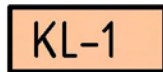
# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



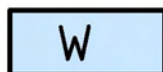
Yleisten rakennusten korttelialue.



Hotellirakennusten korttelialue.



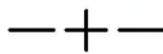
Toimitilarakennusten korttelialue



Vesialue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



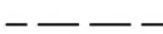
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



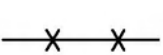
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

20

Kaupunginosan numero.

20175

Korttelin numero.

1

Ohjeellinen tontin numero.

TELAKKAKA

Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

8200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

← m600

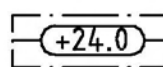
Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

IV

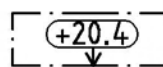
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I

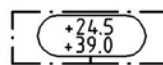
Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.



Rakennuksen harjansuunta ja vesikaton ylin korkeusasema.



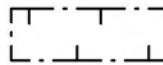
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



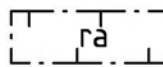
Rakennuksen julkisivupinnan taitekohdan korkeusasema.

+2.0

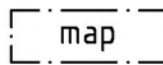
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



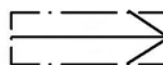
Rakennusala.



Ravintolan tai kahvilan rakennusala. Rakennuksen huolto on järjestettävä kellaritilojen kautta.



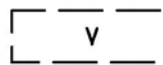
Maanalainen pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja.



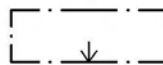
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



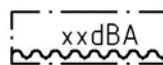
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen. Aukkoon voidaan toteuttaa teräsrakenteiset portit siten, että näkyvä korttelin läpi säilyy.



Valokatteinen tila. Sijainti ohjeellinen.



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



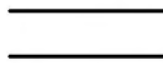
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden autoliikenteen melua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla xx dBA.



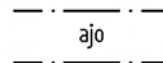
Istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen



Istutettava puurivi.



Katu.



Ajoyhteys



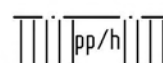
Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



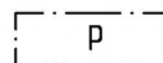
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



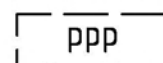
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualueen osa.



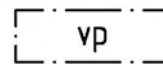
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



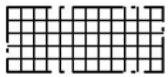
Pysäköimispaikka.



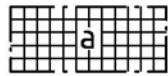
Polkupyörän pysäköinnille varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.



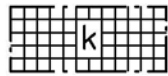
Alueen osa, jolle saa sijoittaa venepaikoja.



Alueen osa, joka tulee rakentaa korkeata-  
soiseksi aukioksi paikalle soveltuvin mate-  
riaalein.



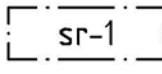
Asuinrakennusten korttelialueen osa,  
joka on varattu yleiselle jalankululle. Alu-  
een pintamateriaaleina on käytettävä sa-  
moja tai vastaavan laatutason mukaisia  
paikalle soveltuvia materiaaleja kuin vie-  
reisillä katualueilla on käytetty siten, että  
ne liittyvät luontevasti toisiinsa. Alueen  
osan ja Hietalahdenlaiturin välinen mah-  
dollinen tasoero on hoidettava riittävin  
ulkoporrasyhteyksin. Korttelissa 20174  
tulee alueen osalta Hietalahdenlaiturin  
puolella olla porrasyhteydet korttelipihalle.  
Korttelissa 20175 alueen Telakkakadun  
puolelle tulee istuttaa puita.



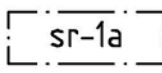
Liikerakennusten korttelialueen osa, jo-  
ka on varattu yleiselle jalankululle. Alu-  
een pintamateriaaleina on käytettävä sa-  
moja tai vastaavan laatutason mukaisia  
paikalle soveltuvia materiaaleja kuin vie-  
reisillä katualueilla on käytetty siten, että  
ne liittyvät luontevasti toisiinsa. Alueen  
osan ja Hietalahdenlaiturin välinen mah-  
dollinen tasoero on hoidettava riittävin  
ulkoporrasyhteyksin.



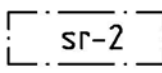
Tukimuuri. Sijainti ohjeellinen. Vanhaa  
satamaratakulun muuria säilyttämällä ja  
osin uudelleen paikalla olevista kivistä  
muuraamalla toteutettava katualueelle  
sijoittuva tukimuuri.



Suojeltava rakennus (rak.24). Raken-  
nustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti  
ja historiallisesti arvokas rakennus.  
Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen  
saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutos-  
työtä, jotka heikentävät julkisivujen ja  
vesikaton rakennustaiteellista, kaupun-  
kikuvallista tai historiallista arvoa tai  
muuttavat arkkitehtuurin ja sisätilan  
ominaispiirteitä. Sisätilan muutostyöt  
tulee toteuttaa siten, että rakennuk-  
sen rakennustaiteellinen ja teollisuus-  
historiallinen dokumenttiarvo ja ker-  
roksellisuus säilyy. Kattolyhty tulee  
korjaustöiden yhteydessä palauttaa.  
Rakennukseen liittyvät ulkotilat tulee  
suunnitella ilman terasseja ja aitauksia.  
Rakennuksen sokkelikerrokseen  
saadaan rakennuksen länsipäättyyn avata  
uusia ikkuna-aukkoja.

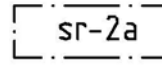


Suojeltava rakennus (rak.28). Raken-  
nustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja te-  
ollisuushistoriallisesti arvokas rakennus.  
Sisätilojen korjaus- ja muutostyöt sekä  
ylempien kerrosten edellyttämät kantavat  
uudet rakenteet tulee toteuttaa siten, että  
sisätilojen avoimuus, tilallinen eheys ja ra-  
kennustaiteellinen ja teollisuushistorialli-  
nen dokumenttiarvo säilyy.

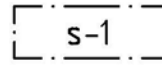


Suojeltava rakennus (rak.11, rak. 14).  
Kaupunkikuvallisesti, teollisuushistorialli-  
sesti ja/tai rakennustaiteellisesti arvokas

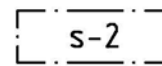
rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä  
siihen saa tehdä sellaisia korjaus- tai  
muutostyötä, jotka heikentävät julkisivujen  
ja vesikaton rakennustaiteellista, kaupun-  
kaupunkikuvallista tai teollisuushistorial-  
lista arvoa. Korttelialueella KL-1 sijait-  
sevan rakennuksen (rak. 11) välipohjat  
saadaan purkaa. Julkisivujen korjaus-  
työt tulee toteuttaa siten, että niiden  
teollisuushistoriallinen dokumenttiarvo  
ja kerroksellisuus säilyy.



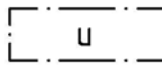
Suojeltava rakennus (rak.22). Kaupunki-  
kuvallisesti, teollisuushistoriallisesti ja ra-  
kennustaiteellisesti arvokas rakennus.  
Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen  
saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutos-  
työtä, jotka heikentävät julkisivujen ja  
vesikaton rakennustaiteellista, kaupun-  
kikuvallista tai historiallista arvoa. Ra-  
kennuksen korjaustöissä alkuperäinen  
huonejako ja porrashuone tulee säilyttää.



Suojeltava laiturin. Hietalahdenlaiturin  
korkeusasema tulee säilyttää. Laiturin  
kansitasossa olevat telakan toimintaan  
liittyneet ja teollisuushistoriasta kerto-  
vat osat kuten teollisuusraide sekä me-  
talliset köysienkiinnityspollarit tulee  
säilyttää.



Telakan rakennus- ja teollisuushisto-  
riaan olennaisesti liittyvät nosturit on  
säilytettävä. Nostureihin sallitaan uut-  
ta käyttötarkoitusta ja turvallisuutta  
palvelevia korjaustoimenpiteitä,  
jotka eivät olennaisesti muuta nii-  
den ulkonäköä.



Uloke. Rakennusalalla rakennus sijoit-  
tuu kantavia pilareita lukuun ottamatta  
2.kerroksen korkeudelle siten, että kort-  
telin läpi Hietalahdenlaiturin puolella on  
yleiselle jalankululle varattu reitti taso-  
sa n. +3.0.

l  
m

Kirjaintunnusten l-m välille tulee toteut-  
taa yleinen jalankulkuyhteys Hietalahden-  
laiturilta Munkkisaarenkadulle. Sijainti  
ohjeellinen.

Jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa raken-  
nukseen tai pysäköintihalliin.

Teknisiä tiloja ja laitteita ei saa sijoittaa  
rakennusrungon ulkopuolelle. Tekniset  
tilat saa rakentaa asemakaavaan merki-  
tyn kerrosalan lisäksi.

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

Maanalaiset tilat saa rakentaa kahteen  
kerrokseen.

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

map- merkityllä alueella pysäköintilaitoksessa tulee kansirakenteen kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä ottaa erityisesti huomioon puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Maanalaisissa autohalleissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitelmassa käsitellä korttelia yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Pilaantuneet maa-alueet on selvitettävä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Hietalahdenlaiturin varrella olevat maantasokerrokset tulee varata ravintola-, liike-, myymälä-, näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä. Hietalahdenrannan ja Telakkakadun varrella olevat maantasokerrokset tulee pääosin varata liike-, myymälä-, näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi tai studiotyypisiksi työhuonetiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä.

Korjaustöiden ensisijaisena lähtökohtana tulee olla alueen teollisuushistoriasta kertovien rakennusosien ja pintojen säilyttäminen. Vain korjauskelvottomat ikkunat saa uusia. Uudet ikkunat tulee tehdä puusta ja alkuperäistoteutuksen mukaisin detaljein ja materiaalein.

Tontteja ei saa aidata.

#### **AK -korttelialueita koskee lisäksi:**

- Telakkakadun varrella oleviin rakennuksiin tulee olla porrashuoneyhteys kadun puolelta. Korttelissa 20174 tulee yhteys olla myös pihan puolelta.

- Korttelissa 20174 maantason kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,0m, korttelissa 20175 vähintään 4,5m.

- Porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypien kehittämisessä.

- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

- Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät jäte- ja varastotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat: talopesula, harraste- ja kokoontumistiloja 1,0 % asemakaavaan merkitystä asuntoalasta. Tilat voidaan rakentaa asuinkortteleiden yhteisiksi kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

- Ullakolle saa osoittaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista tilaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- Rakennuksissa on käytettävä kattomuotona epäsymmetristä harjakattoa, jonka kaltevuus vaihtelee välillä 28-53 astetta. Katemateriaalin tulee olla tiili.

-Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu käsinlyöty tiili.

- Katon, ikkunanpuitteiden, ovien sekä julkisivujen sävyjen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

- Kadun ja Hietalahdenlaiturin puoleisilla julkisivuilla parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeet tulee suunnitella julkisivulinjasta sisäänvedettyinä.

- Pysäköintitilaan johtava ajoluiska tulee sijoittaa rakennukseen.

#### **KL-1 -korttelialuetta koskee lisäksi:**

- Korttelissa 20173 on maankäyttö- ja rakennuslain 60.2 ja 60.35:n mukainen määräaika asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnille 5 vuotta.

- Rakennuksiin saa lisäksi sijoittaa ravintola-, myymälä-,liike-,studiotyypistä toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja sekä näyttelytiloja.

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

Rakennuslalla d

1.-10.krs:

- rakennuksen julkisivun tulee asemakaavaan merkityssä julkisivupinnan taitekohdassa taittua sisäänpäin. Vesikatkon ja julkisivun tulee muodostaa yhtenäinen räystääton rakennuksen ulkokuori. Rakennuksen julkisivun ulkokuori tulee toteuttaa reititetystä kuparista.

-maantason kerroskorkeuden tulee olla vähintään 5m.

#### Rakennusalalla e

##### 1.-3.krs:

- rakennukselle on suojelumääräys sr-1a
- uudisrakennus voidaan rakentaa suojeltavan rakennuksen yläpuolelle tekniseltä toteutukseltaan korkeatasoisesti.

##### 4.-10.krs

- rakennuksen julkisivun tulee asema-kaavaan merkityssä julkisivupinnan taitekohdassa taittua sisäänpäin. Vesikatkon ja julkisivun tulee muodostaa yhtenäinen räystäätön rakennuksen ulkokuori. Rakennuksen julkisivun ulkokuori tulee toteuttaa reiitetyistä kuparista.

#### Rakennusalalla f

- kattomuotona on käytettävä epäsymmetristä taitekattoa. Katemateriaalin tulee olla tiili. Julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu käsinlyöty tiili.
- maantason kerroskorkeuden tulee olla vähintään 5m.

- Hotellin ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa ravintola.

- Tontin ajoluiska kellarikerrokseen on Pursimiehenkadulla katualueella.

#### AK- ja KL-1 korttelialueita koskee lisäksi:

- Rakennusten sisäilmanottoa ei saa järjestää Telakkakadun tai Hietalahdenrannan puolelta.

#### KTY- korttelialuetta koskee lisäksi:

- Rakennukseen saa rakentaa tiloja toimistoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi ravintola-, näyttely-, kokoontumis-, koulutus- tai muita asiakaspalvelutiloja.

#### Y- korttelialuetta koskee lisäksi:

- Rakennuksissa saa olla erilaista kulttuuritoimintaa sekä sitä palvelevaa ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa.

- I-kerroksinen rakennusosa Pursimiehenkadun varrella tulee toteuttaa ilmeeltään kevyenä teräsrunkoisena ja julkisivuiltaan mahdollisimman lasisena konserttitoimintaan liittyvänä aulatilana. Rakennusosa ja sen viereen katualueelle sijoittuva ajoramppi tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena. Rakennusosalle voidaan sijoittaa kattoterassi. Kaiteiden tulee olla teräsrakenteiset ja mahdollisimman läpinäkyvät.

- III-kerroksinen rakennus Munkkisaarenkadun varrella tulee toteuttaa Hietalah-

denlaiturin puolella metalli- tai betonijulkisivuisena. Munkkisaarenkadun puolella julkisivumateriaalin tulee olla punatiili. Kellariin saa rakentaa harjoitustiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

#### Katu-aluetta koskee lisäksi:

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

- Pursimiehenkadulla sijaitsevan ajoluiskan kokonaisleveys rakenteineen saa olla enintään 4,8m. Ajoluiska tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella katu-ympäristöön luontevasti soveltuvalla tavalla. Ajoluiskaan ei saa tehdä umpikaiteita. Ajoluiskan katupinnan yläpuolisten rakenteiden tulee olla luonteeltaan kevyitä. Ajoluiska tulee suunnitella korttelissa 20172 sijaitsevan I-kerroksisen rakennusosan kanssa yhdeksi kokonaisuudeksi.

- Ajoluiskasta saadaan järjestää ajoyhteys asemakaavan kaikkiin kortteleihin.

- Ulkotarjoiutilat yleiselle jalankululle varatulla alueella tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Tarjoiutilat tulee sijoittaa siten, että yleinen jalankulkualue on leveydeltään vähintään 6m.

- Kevyen liikenteen reitit on toteutettava esteettöminä kaikkien käyttäjärühmien kannalta. Mikäli pääreitit poikkeavat esteettömistä reiteistä, on huolehdittava, että vaihtoehtoinen esteetön reitti on selkeä ja helposti hahmotettavissa.

- Valaistus tulee suunnitella alueen teollisuushistoriallinen arvo huomioon ottaen.

- Alueelle on laadittava erillinen lähiympäristön ja valaistuksen suunnitelma.

#### Tonttien autopaikkamääräykset:

Asuinkerrostalot	1 ap / 125 k-m <sup>2</sup>
Toimistot, enintään	1 ap / 350 k-m <sup>2</sup>
Myyvälät, enintään	1 ap / 120 k-m <sup>2</sup>
Muut julkiset tilat enintään	1 ap / 700 k-m <sup>2</sup>
Hotellit enintään	1 ap / 350 k-m <sup>2</sup>

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

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

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



TELAKKARANTA  
HAVAINNEKUVA 2.9.2011  
ASEMAKAAVANMUUTOS  
LUONNOS

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO  
ASEMAKAAVAOSASTO  
LÄNSISATAMAPROJEKTI





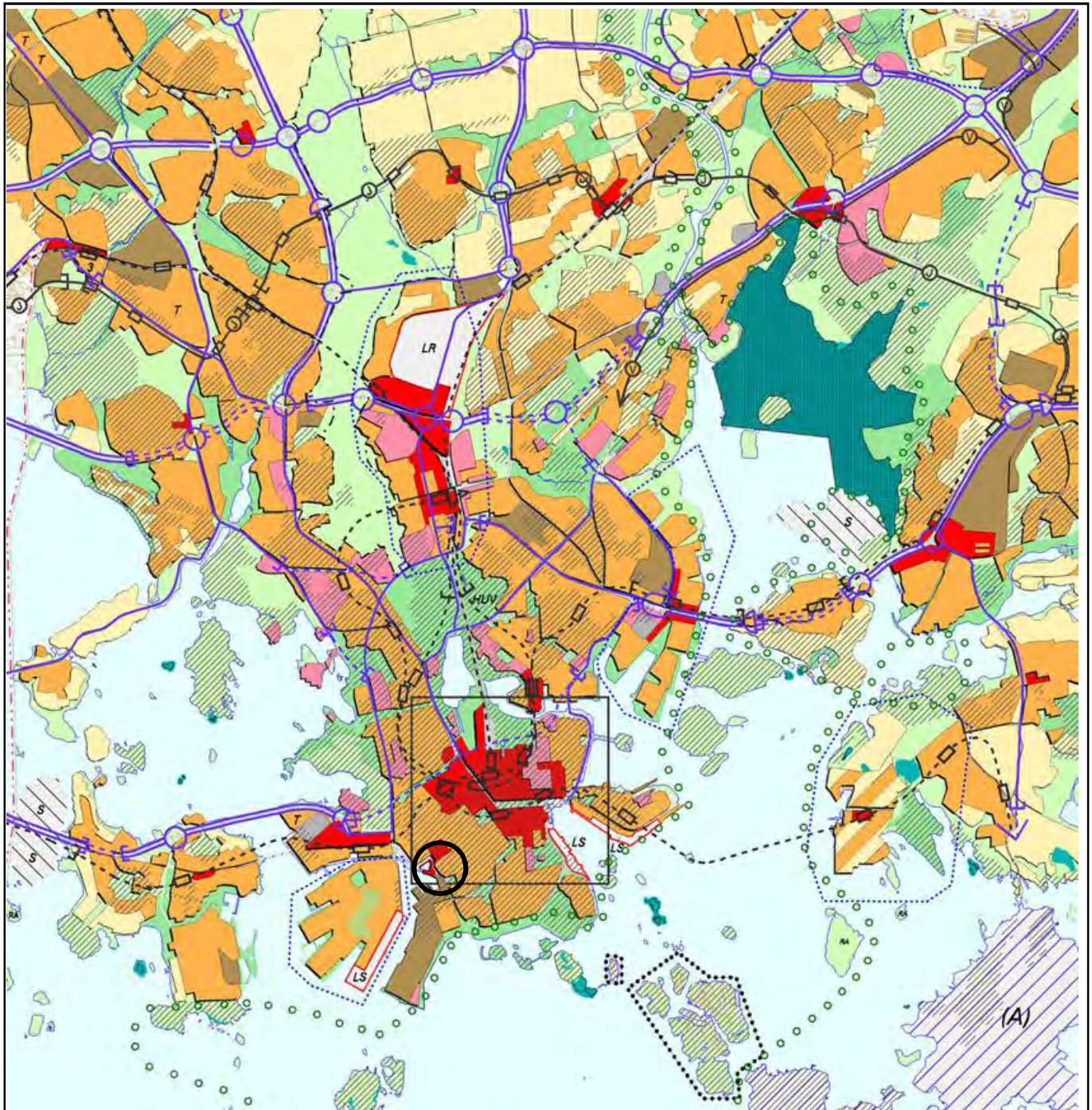


**MERKINNÄT**

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Taajamatoimintojen alue                   |  | Satama   |
|  | Keskustatoimintojen alue                  |  | Laivaväylä   |
|  | Virkistysalue                             |  | Veneväylä  |
|  | Viheryhteystarve                          |  | Liikennetunneli  |
|  | Luonnonsuojelualue                        |  | Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen |
|  | Puolustusvoimien alue                     |  | 400 kV voimalinja  |
|  | Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue |  | Raakavesitunneli   |
|  | Yhdyskuntateknisen huollon alue           |  | Jätevesitunneli  |
|  | Moottoriväylä                             |  | Pohjavesialue  |
|  | Valtatie/Kantatie                         |  | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue  |
|  | Eritasoliittymä                           |  | Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde                |
|  | Päärata                                   |  | Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänнос   |
|  | Yhdysrata                                 |  | UNESCO:n maailmanperintökohde  |
|  |   |  | Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus   |

Ote maakuntakaavasta  
Telakkaranta



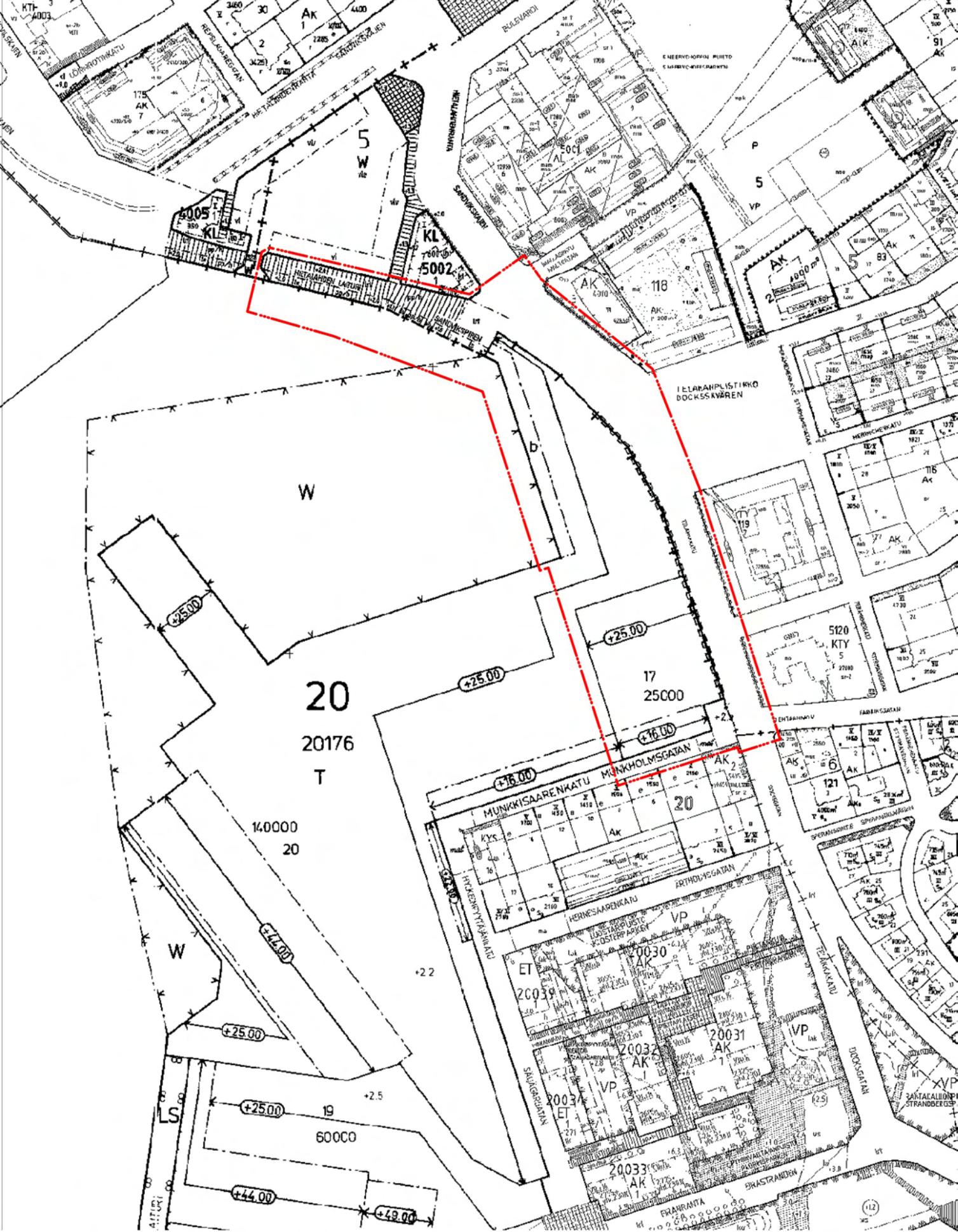


- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
- T* Toimintavaltaisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPIIUSTO
- HUV*  
*EA* Ympäristöolosuhteina tiivistettävänä kehitettävä alue. Ekosomisen kokeilualue.

- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LR LIIKENNEALUE
- LS SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A)** Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TÄITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDE

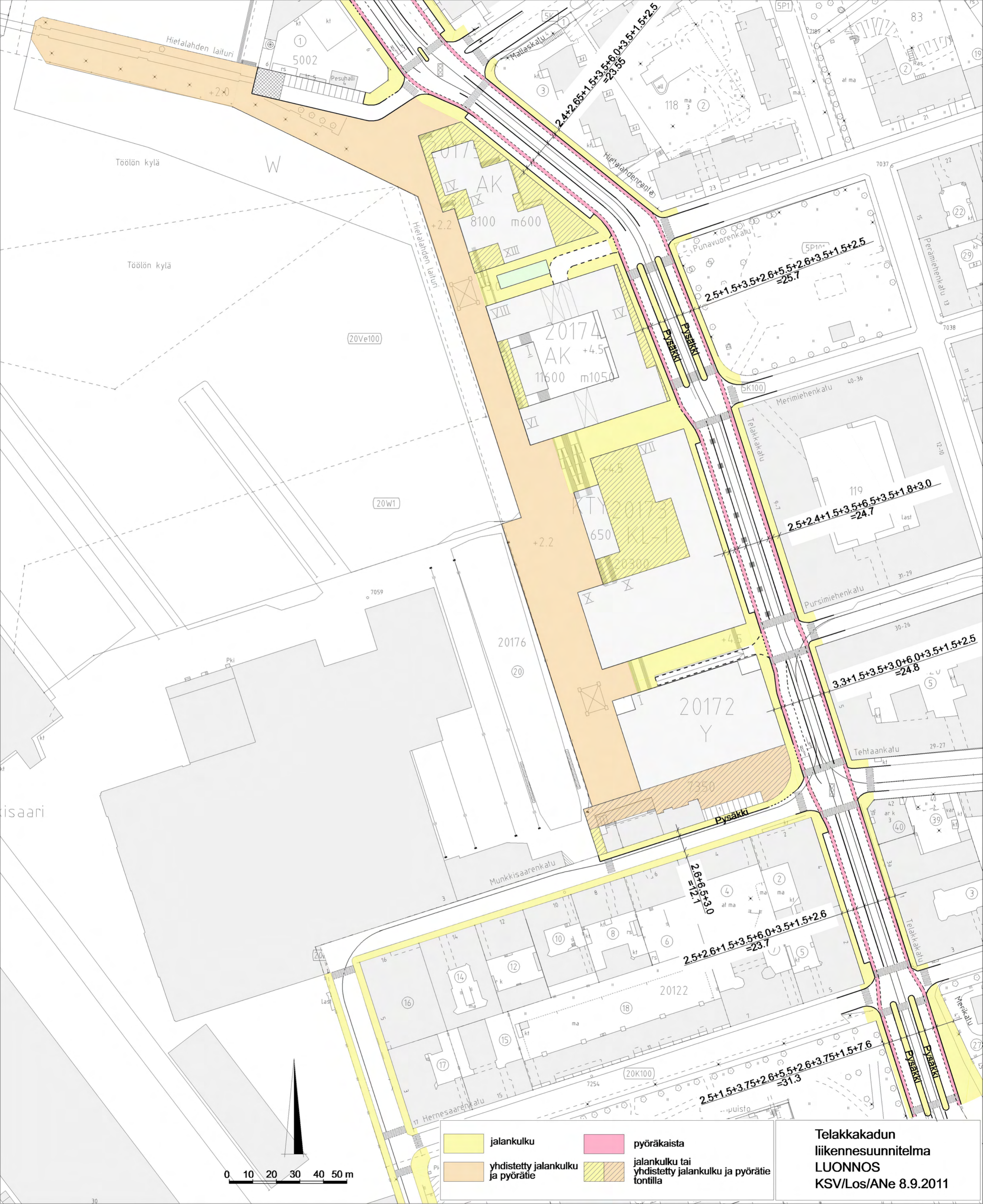
- VESIALUE
- KESKUSPUISTON ALUE
- SUUNNITTELUALUE
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
- MOOTTORIKATU
- PÄÄKATU
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
- JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
- PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
- KÄVELYKESKUSTA





Ote ajantasa-asetakaavasta  
 Länsisatama, kortteli 20176 tontit 17 ja 20





- jalankulku
- yhdistetty jalankulku ja pyörätie
- pyöräkaista
- jalankulku tai yhdistetty jalankulku ja pyörätie tontilla

**Telakkakadun liikennesuunnitelma**  
**LUONNOS**  
 KSV/Los/ANe 8.9.2011

0 10 20 30 40 50 m