



26.11.2013

TELAKKARANNAN ASEMAKAAVAAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN
TEHDYT MUUTOKSET (NRO 12100)

HEL 2011-003434
Ksv 0841, karttaruutu G2

Asemakaavan muutosehdotukseen muistutusten, kirjeiden, lausuntojen
ja jatkosuunnittelun johdosta tehdyt muutokset

- Korttelin 5133 (konepaja) käyttötarkoitus "Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas julkisten rakennusten korttelialue" (Y/s) on muutettu käyttötarkoitukseksi "Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas palvelu-, liike- ja toimitila rakennusten korttelialue (PK/s). Rakennuksiin saa sijoittaa palvelutiloja kulttuuri-, liikunta- ja vapaa- ajan toimintaa sekä julkisia palveluja varten sekä myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, kokoontumis-, kahvila- ja ravintola- tai muita asiakaspalvelutiloja sekä hotellitoimintaa varten. Kortteliin ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa."
- Korttelialueen rajoja kortteleissa 5130 ja 5131 on muutettu rakennusviraston edustajien sekä tontinvaraajan kanssa sovitusti siten, että Hietalahdenlaiturin puolella portaat ja luiskat ovat pääasiassa katualueella. Korttelissa 5133 korttelialueen rajaa on muutettu siten, että porrasyhteys Munkkisäärenkadulle on siirretty katualueelle. Lisäksi korttelin 5130 rajaa Hietalahdenrannan suuntaan on tarkistettu.
- Kerrosalojen tarkistusten johdosta korttelin 5130 rakennusoikeutta on vähennetty 400 k-m². Korttelissa 5132 messinkivalimon (rak. 11) kerrosala-merkintä on muutettu siten, että se osoittaa sekä rakennuksen nykyisen kerrosalan, että kerrosalan, mikäli rakennuksen välipohjat puretaan. Korttelissa 5133 konepajaan liittyvä 1-kerroksinen rakennusosa Pursimiehenkadulla on poistettu ja vähennetty kerrosalasta (370 k-m²). Kaavan uusi kokonaiskerrosala on 44 970 k-m², josta maan alle on osoitettu 1 500 k-m².
- Kortteleissa 5130, 5131 ja 5132 liiketiloille vähintään osoitettavia kerrosaloja on vähennetty (50–200 k-m²).
- Hietalahdenlaiturille on lisätty merkintä yhteiskäyttölaiturista, jonka sijainti on ohjeellinen (yh).
- Kaavakarttaan on lisätty yhteiskäyttöpihan osoittava kaavamerkintä (yah).
- Korttelin 5133 pp/h alueelle on lisätty 6 metriä leveät johtokujat.
- Nostureiden sijainnit on merkitty ohjeellisena.
- Kortteleissa 5130–5132 vesikaton ylin korkeusasemamerkintä on poistettu.
- Merkintä koskien tukimuuria Telakkakadulla on poistettu. Määräyksiin on lisätty "Telakkakadulla olevaa vanhaa satamaratakuilun muuria tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää yleisten ulkotilojen rakenteissa."



26.11.2013

- Asumisen ilmanlaatua koskien kaavaan on lisätty määräykset: "Telakkakadun ja Hietalahdenrannan suuntaan avautuvia parvekkeita ei sallita, erkkerityyppiset ulokkeet sallitaan", "Yksinomaan Telakkakadun tai Hietalahdenrannan suuntaan avautuvia asuntoja ei sallita", "Asuinhuoneistoissa tulee olla suodattimilla varustettu keskitetty koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä, johon ilman sisäänotto tulee järjestää kattotasolta mahdollisimman etäältä kadun päästölähteistä". Lisäksi parvekkeita koskevaa määräystä on täydennetty lauseella: "Parvekkeet tulee lasittaa siten, että niillä saavutetaan melutason päiväohjearvot ulkona."
- Kaavaan on lisätty pelastusreittejä koskeva määräys: "Korttelissa 5131 asuntojen varatiejärjestelyt tulee järjestää siten, että korttelin sisäpihalle ei sijoiteta pelastustietä tai nostopaikkaa."
- Kaavaan on lisätty määräys: " Kaava-alueelle on rakennettava kiinteistöihin sijoitettavat Helen Sähköverkon mukaiset muuntamotilat."
- Konepajan suojelumääräyksistä on poistettu yksityiskohtia, jotka sisältyvät muihin suojelumääräyksiin. Lisäksi konserttialin hankesuunnitelmaan liittyviä määräyksiä on poistettu. Muutokset on tehty seuraavasti:
 - Määräys ennen: "Teollisuushallin avoin hallimainen tilamuoto tulee kokonaisuudessaan säilyttää rakennuksen länsipäädyssä länsipäädyn ikkunat mukaan lukien. Sivulaivojen tilamuoto tulee pääosin säilyttää ja niiden tulee palvella pääosin yleisötiloina. Itäpäädyn ikkunoita ei saa peittää rakentein sisältäpäin."
 - Määräys nyt: "Teollisuushallin avoin hallimainen tilamuoto sivulaivoineen tulee pääosin säilyttää."
 - Määräys ennen: "Kantava betonirunko tulee korjattaessa toteuttaa alkuperäismuodon mukaisena. Uudet betoni-rakenteet voidaan kuitenkin tehdä nykyään käytössä olevilla materiaaleilla ja työmenetelmillä. Rakennuksen teollisuusarkeologian kannalta olennainen teollisuuslaitteisto kuten siltanosturit säilytetään. Muita säilytettäviä yksityiskohtia, joita saadaan vain pakottavista syistä purkaa ovat eteläsivun pääporras, tasolla +5,7 pohjoisen sivulaivan 1960-luvulla rakennettujen toimistotilojen keskilaivan puoleinen seinä, tasolla +8,9 eteläisen sivulaivan paneloitu ja lasitettu työkoppi sekä tasolla +13,8 eteläisen sivulaivan alkuperäinen puuporras."
 - Määräys nyt: "Rakennuksen teollisuusarkeologian kannalta olennainen teollisuuslaitteisto kuten siltanosturit ja muut keskeiset rakenteet säilytetään"
 - Lisäksi on poistettu määräys "Rakennuksen länsi- ja itäpäädyt tulee säilyttää alkuperäisinä mukaan luettuna päädyn ulko-ovi. Rakennuksen länsipäädyyn saa kuitenkin lisätä toiminnan edellyttämiä aukkoja."
- Korttelin 5133 muuttuneesta käyttötarkoituksesta johtuen tonttien autopaikkamääräystä on muutettu siten, että pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 400 ap (ennen 310 ap).



26.11.2013

- Katualueelle sijoittuvia portaita ja luiskia koskien on lisätty määräys "Hietalahdenlaiturin ja kansitason välinen korkeusero tulee toteuttaa portain, esteettömin luiskin, terassein ja rakenteeseen upotetuin penkkiosin siten, että ne muodostavat yhtenäisen ympäristörakenteen." Samalla määräys on poistettu tontteja koskevasta jul-merkinnästä.
 - Määräystä "Tontteja ei saa aidata" on täydennetty lauseella "lukuun ottamatta korttelin 5131 sisäpihaa Hietalahdenlaiturin puolella".
 - Kaavaselostukseen on lisätty otsikot "Laiturirakenteiden kunnostaminen", "Tuulisuus", "Merenpinnalta suojautuminen", "Pelastusturvallisuus" ja "Esteettömyys".
 - Kaavaselostuksen kohta 5 "Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttamisen vaikutukset" -osiota on täydennetty.
 - Kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty ote 2. vaihemaakuntakaavasta, havainnekuva tonttien ja julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmasta sekä kuvaliite suojelukohteista.
 - Kaavaselostuksen liite "Varjotarkastelu" on korvattu uudella tarkennetulla selvityksellä.
 - Kaavaselostukseen on lisätty luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista.
 - Kaavaselostusta on tarkistettu ja täydennetty vastaamaan tehtyjä muutoksia ja aluetta koskevia päätöksiä.
- Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.