



26.11.2013

Akp/3

### 3

## Telakkarannan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta tehdyt muistutukset, saapuneet kirjeet ja annetut lausunnot (nro 12100) (a-asia)

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Ksv 0841\_1, karttaruutu G2

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen lähettää 14.8.2012 päivätyn ja 26.11.2013 muutetun 5. kaupunginosan (Punavuori) vesialuetta koskevan asemakaavaehdotuksen ja 5. kaupunginosan (Punavuori) katu- ja vesialuetta ja kaupunginosan rajaa, 6. kaupunginosan (Eira) katualuetta ja kaupunginosan rajaa sekä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tonttia 17 ja osaa tontista 20 sekä katu- ja vesialuetta (muodostuvat uudet korttelit 5130, 5131, 5132 ja 5133) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset, saapuneet kirjeet ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Samalla lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että tehdyt muutokset ovat olennaisia, joten ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.

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

### Esittelijä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.8.2012 lähettää 14.8.2012 päivätyn 5. kaupunginosan (Punavuori) vesialuetta koskevan asemakaavaehdotuksen ja 5. kaupunginosan (Punavuori) katu- ja vesialuetta ja kaupunginosan rajaa, 6. kaupunginosan (Eira) katualuetta ja kaupunginosan rajaa sekä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tonttia 17 ja osaa tontista 20 sekä katu- ja vesialuetta (muodostuvat uudet korttelit 5130, 5131, 5132 ja 5133) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Hietalahden vanhan telakan nk. Telakkarannan teollinen historia on päättynyt. Alueelle laadittu asemakaavan muutos mahdollistaa telakka-alueen muuttamisen asuin-, kulttuuri-, liike- ja toimitilakäyttöön.



Kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmat 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun teollisuusrakennukset suojellaan ja niihin sijoitetaan kulttuuri-, toimi- ja liiketiloja. Alueen merkittävin suojeltava rakennus konepajahalli oli tarkoitus muuttaa kulttuurin monitoimisaliksi. Vanhojen teollisuusrakennusten yhteyteen osittain vanhan puutyöpaja-rakennuksen päälle sijoittuu uusi liikerakennus, joka voidaan myös toteuttaa hotellina. Purettavien teollisuushallien paikalle alueen pohjoisosaan on suunniteltu kaksi uutta asuinkorttelia. Uudet rakennukset ovat 3–12-kerroksisia. Alueen pysäköinti on sijoitettu kannenalaisiin tiloihin. Rantalaituri liitetään osaksi seudullista rantareittiä. Nähtävillä olleen ehdotuksen kokonaiskerrosala oli 45 300 k-m<sup>2</sup>.

Vielä lautakunta päätti antaa ohjeen, jonka mukaan jatkosuunnittelun edetessä pyritään edelleen huomioimaan tarve Elävän musiikin yhdistys ELMU:n tilalle kaava-alueelta tai sen ulkopuolelta. Asiaan tavoitellaan ratkaisua ennen kaavaprosessin päättymistä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 21.9.–22.10.2012

Ehdotuksesta on jätetty 7 muistutusta ja nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut 3 kirjettä. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, kaupunginmuseon johtokunta, rakennusvalvontavirasto, kaupunkikuvaneuvottelukunta, ympäristölautakunta, kulttuurikeskus, HSY-kuntayhtymä, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin Satama sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Pelastuslautakunta ja Helsingin Energia ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

## Muistutukset ja kirjeet

Muistutuksissa ja kirjeissä esitetyt asiat ovat pääosin samoja kuin aiemmin mielipidekirjeissä esitetyt: rakentamisen liiallinen määrä ja erityisesti pohjoisimman asuinkorttelin korkeus, suunnitelman aiheuttama varjostus etenkin Telakanpuistikkoon nähden, riittämättömät asuinkortteleiden leikki- ja oleskelutilat, liikenne, ympäristöhaitat sekä tuuliselvityksen puuttuminen ja riittämätön varjotarkastelu. Lisäksi muistutettiin maankäytön sopimuksiin, kaava-alueen rajaukseen, Elävän musiikin yhdistyksen toimintaan sekä viheralueisiin liittyen.

Muistutukset ja kirjeet on otettu huomioon siten, että kaavaehdotuksesta on laadittu tarkennettu varjo- ja valoisuustarkastelu. Liikenteen sujuvuutta on lisätarkasteltu.



Ilmanlaadusta sekä tuulisuudesta on laadittu tarkemmat selvitykset, joiden perusteella selostusta on täydennetty.

## Lausunnot

Lausunnoissa katsottiin kaavaratkaisun liittyvän luontevasti Punavuoren korttelirakenteeseen ja katulinjoihin sekä luovan edellytykset korkeatasoisen ja viihtyisän sekä toiminnoiltaan monipuolisen asuin-, toimitila- ja kulttuurialueen rakentamiselle. Kantakaupungin vakiintuneesta kerrosluvusta poikkeavaa 12-kerroksista rakennusta pidettiin kuitenkin liian korkeana. Telakanpuistikon riittävästä auringonvalon saannista olisi varmistuttava. Lausunnoissa käsiteltiin ympäristökuormitusta erityisesti ilmanlaadun osalta.

ELY-keskus toteaa, että suojelutavoitteet on huomioitu vanhaa puusepänverstasta lukuun ottamatta hyvin. ELY-keskus pitää korkean ja suurikokoisen rakennusmassan sijoittamista entisen puutyöpajan päälle voimakkaasti telakan ympäristöä muuttavana toimenpiteenä ja esittää, että suunnittelussa tulisi etsiä vanhan telakan ominaispiirteitä ja rakennuksia paremmin huomioivia ratkaisuja.

ELY-keskus toteaa, että meluntorjunta on saatu ratkaistua tyydyttävästi. Ilmanlaadun osalta tilanne on hankalampi, koska vaikka typpidioksidipitoisuuden vuoden raja- ja ohjearvot alittuvat, vuosiohjearvo ylittyy. Mainitun ympäristökuormituksen takia alue ei sovellu parhaalla mahdollisella tavalla asumiseen.

Lisäksi lausunnoissa käsiteltiin julkista ja yksityistä ulkotilaa sekä niiden rajapintoja, ELMU ry:n tilajärjestelyjä, nostureiden suojelua, laiturialueen toimivuutta satamatoimintojen, yleisen jalankulun ja pelastustoimen kannalta sekä teknisen huollon vaatimia järjestelyjä.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että ilmanlaatua, tuulisuutta ja varjostusta on lisäselvitetty ja kaavaselostusta on täydennetty näiltä osin. ELY-keskuksen lausunto on otettu huomioon siten, että ilmanvaihtoa koskevaa määräystä on tarkennettu seuraavaan muotoon: Asuinrakennuksissa tulee olla suodattimilla varustettu keskitetty koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä, johon ilman sisäänotto tulee järjestää kattotasolta mahdollisimman etäältä kadun päästölähteistä.

Lisäksi kaavan kustannukset on tarkistettu ja nostureiden kunnostus- ja ylläpitokustannuksista on pyydetty lisälausunto. Alueelle on laadittu tonttien ja julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma. Korttelialueiden rajojen muutokset on tehty yhteistyössä rakennusviraston sekä tontin varaajan kanssa. Asemakaavaan on lisätty määräykset koskien parvekkeiden ja



asuntojen suuntaamista, tekniseen huoltoon liittyviä määräyksiä sekä määräys koskien yhteiskäyttölaituria.

Lausunnoissa esiin tullutta 12-kerroksisen asuinrakennuksen korkeutta ja puutyöpajan päälle rakentamista ei ole muutettu. Ehdotus perustuu arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen suunnitelmaan. Suunnitelman kaupunkikuvallisena lähtökohtana ovat vaihtelevan korkuiset rakennukset, jotka toisaalta liittyvät alueen suojeltavien rakennusten toisaalta Punavuoren suurkortteleiden, Hernesaaren telakan sekä Länsisataman mittakaavaan. Alueen kaupunkikuvallisen dominantin muodostaa vanhan teollisuusrakennuksen (puutyöpajan) päälle rakennettava uudisrakennus. Kilpailun tuomaristo piti ehdotusta myönteisessä mielessä rohkeana. Rakennukset eivät olennaisesti vaikuta Telakanpuistikon varjoisuuteen.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista, kirjeistä ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

#### Muut tehdyt muutokset

Korttelin 5133 (konepaja) korttelimääräys "Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas julkisten rakennusten korttelialue" (Y/s) on muutettu siten, että se mahdollistaa kortteliin myös yksityistä palvelu-, liike- ja toimitilaa. Uusi korttelimääräys on "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." Lisäksi konepajan yksityiskohtaisia suojelumääräyksiä on muutettu yleispiirteisemmiksi.

Kerrosalojen tarkistusten johdosta korttelin 5130 rakennusoikeutta on vähennetty 400 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa 5132 messinkivalimon (rak. 11) kerrosalamerkintä 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-m<sup>2</sup>). Tehtyjen muutosten jälkeen kokonaiskerrosala on 44 970 k-m<sup>2</sup>, josta maan alle on osoitettu 1 500 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin 5133 muuttuneesta käyttötarkoituksesta johtuen tonttien autopaikkamääräystä on muutettu siten, että pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 400 autopaikkaa (ennen 310 ap).

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.



26.11.2013

Akp/3

Muutoksista on neuvoteltu kiinteistövirasto, rakennusviraston ja tontinvaraajan kanssa.

#### Jatkosuunnittelu

Elmu ry:n tilajärjestelyihin on kaupunkisuunnittelulautakunnan kehotuksen johdosta tavoiteltu ratkaisua. Tilajärjestelyt edellyttävät vielä kaavaehdotuksesta riippumattomia neuvotteluja kiinteistöviraston ja Elmu ry:n kesken. Elmu ry:n toiminnalle tutkitaan sijoitusvaihtoehtoja myös kaava-alueen ulkopuolella. Kaava mahdollistaa edelleen konepajan käytön kulttuurin monitoimisalina.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207  
kirsi.rantama(a)hel.fi  
Susanna Hantula, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37254  
susanna.hantula(a)hel.fi  
Anna Nervola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37135  
anna.nervola(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi  
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kartta, päivätty 14.8.2012, muutettu 26.11.2013
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 selostus, päivätty 14.8.2012, muutettu 26.11.2013
- 4 Havainnekuva, 26.11.2013
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Vuorovaikutusraportti 10.6.2010, täydennetty 29.11.2011, 14.8.2012 ja 26.11.2013 sekä keskustelutilaisuuksien 19.1.2010, 21.9.2011 ja 18.4.2012 muistiot
- 7 Mieli-pidekirjeen, muistutuksen ja kirjeen lähettäneet -luettelo
- 8 Muistutukset ja kirjeet
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Otteet

##### Ote

Ne muistutukset esittäneet, jotka

##### Otteen liitteet

Esitysteksti



26.11.2013

Akp/3

ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 5

Liite 6

Ne kirjeen lähettäneet, jotka  
ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 5

Liite 6

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Hallintokeskus/Rämö