



26.11.2013

Akp/3

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 29.11.2012 § 624

HEL 2011-003434 T 10 03 03

### Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Länsisataman ja Punavuoren Telakkarannan alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12100 seuraavan lausunnon:

### Tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.8.2012 (277 §) lähettää Länsisataman ja Punavuoren asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Kaavamuutos mahdollistaisi nykyisin lähes käyttämättömänä olevan Telakkarannan alueen maankäytön tehostamisen ja alueen kehittämisen monipuoliseksi asuin-, toimitila- ja kulttuurialueeksi.

Kaavaehdotus mahdollistaa uutta asuinrakentamista noin 19 150 k-m<sup>2</sup>, liike- ja toimitilarakentamista noin 18 350 k-m<sup>2</sup> sekä julkista rakentamista noin 7 800 k-m<sup>2</sup>. Suojeltavia rakennuksia on yhteensä noin 9 600 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen maanomistus ja maa-alueiden hallinta on hajaantunut. Alue muodostuu osasta kaupungin omistamaa tonttia 20176/20 sekä Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesän omistamasta tontista 20176/17. Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä "Skanska") on tehnyt konkurssipesän kanssa esisopimuksen konkurssipesän omistaman tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten ostamisesta. Pääosa kaupungin omistamasta Telakanrannan osa-alueesta on vuokrattu STX Finland Oy:lle.

Kaavaehdotuksen toteuttaminen edellyttää Telakkarannan alueen tarkastelemista kokonaisuutena ja sekä laajoja kiinteistö- ja muita järjestelyjä. Kaupunginhallitus on kesäkuussa 2010 varannut kaupungin omistuksessa olevat alueet pääosin Skanskalle kiinteistökehitystä varten. Nyt käsiteltävä kaavaehdotus perustuu kaupungin ja Skanskan yhteistyönä järjestettyyn kansainväliseen arkkitehtuurikutsukilpailuun. Kaavaehdotus on valmisteltu ns. kumppanuuskaavoitusmenettelyinä eli kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistötoimen, Skanskan sekä muiden alueen keskeisten toimijoiden yhteistyönä.



Kaavaehdotuksen toteuttamisen edellyttämien kiinteistöjärjestelyjen keskeisenä lähtökohtana on konepajarakennuksen ja sille muodostettavan tontin (Y/s-tontti 5133/1) siirtyminen Skanskalta kaupungin omistukseen. Kaupunki luovuttaisi vastavuoroisesti kaupungin omistamille alueille muodostettavat asunto- ja toimitilatontit vaiheittain Skankalle. Kaupungin ja Skanskan tavoitteena on sopia vaadittavien kiinteistöjärjestelyjen keskeisistä periaatteista ja osapuolten yhteisistä tavoitteista erillisellä kiinteistökaupan esisopimuksella, joka saatetaan kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi. Lopullisesti sopimuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Nykyisessä Nosturi-rakennuksessa toimivan Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n (jäljempänä "Elmu") toiminnot on suunniteltu sijoitettavaksi kaupungin omistukseen siirtyvään konepajarakennukseen, joka on kaavaehdotuksessa esitetty suojeltavaksi, sekä muihin konepajan läheisyydessä oleviin rakennuksiin. Kiinteistöviraston tilakeskuksen selvitysten mukaan konepajarakennuksen saneeraamiseen liittyy merkittäviä kustannuspaineita. Hankesuunnitelmaluonnoksen mukaan saneeraus kustannukset ovat yli 30 miljoonaa euroa. Ennen kaavan hyväksymistä tulisi selvittää, onko taloudellisia edellytyksiä saneeraukseen kaavaehdotuksen suojelumääräykset huomioon ottaen. Kiinteistölautakunta katsoo, että saneeraukseen liittyvien kustannuspaineiden helpottamiseksi ja rakennuksen toiminnallisen suunnittelun helpottamiseksi po. rakennusta koskevien suojelutavoitteiden tulisi koskea vain rakennuksen kaupunkikuvallisia osia.

Kiinteistölautakunnan mielestä asemakaavan muutosehdotus luo edellytykset korkeatasoisen ja viihtyisän sekä toiminnoiltaan monipuolisen asuin-, toimitila- ja kulttuurialueen rakentamiselle. Kiinteistölautakunta puoltaa kaavan hyväksymistä lausunnossa esitetyin huomion. Kiinteistölautakunta toteaa edelleen, että kaavamuutos edellyttäneen maapoliittisia neuvotteluja alueen yksityisten maanomistajien kanssa. Kaavamuutosta ei tulisi saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin maapoliittisten neuvottelujen tarve on lopullisesti arvioitu ja mahdollisesti vaadittava maankäyttösopimus tehty.

#### Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Kaava-alue sijoittuu Länsisataman kaupunginosaan Telakkakadun varteen meren äärelle. Kaava-alue on sijainniltaan erinomainen.

Kaavamuutos mahdollistaisi nykyisin lähes käyttämättömänä olevan Telakkarannan alueen maankäytön tehostamisen ja alueen kehittämisen monipuoliseksi asuin-, toimitila- ja kulttuurialueeksi.

---



Kaavaehdotus mahdollistaa uutta asuinrakentamista noin 19 150 k-m<sup>2</sup>, liike- ja toimitilarakentamista noin 18 350 k-m<sup>2</sup> sekä julkista rakentamista noin 7 800 k-m<sup>2</sup>. Suojeltavia rakennuksia on yhteensä noin 9 600 k-m<sup>2</sup>, joista suurin on kaava-alueen eteläosaan sijoittuva konepajarakennus.

Kiinteistölautakunta pitää kaavaehdotuksessa asetettuja maankäytöllisiä ja toiminnallisia tavoitteita perusteltuina ja alueen maankäytön tehostamista tarkoituksenmukaisena. Kaavan toteuttamisesta kaupungille todennäköisesti tulevat erittäin korkeat kustannukset huomioiden kiinteistölautakunta pitää perusteltuna, ettei kaavaehdotuksessa osoitettua liike-/toimitila-/asuinrakennusoikeutta kaavaehdotuksen jatkosuunnittelussa vähennetä.

#### Maanomistus ja -hallinta

Kaava-alue käsittää yhteensä noin 4,4 ha suuruisen alueen Länsisataman kaupunginosassa. Kaava-alue muodostuu pääosin osasta kaupungin omistamaa teollisuus- ja varistorakennusten tonttia (T) 20176/20 sekä Wärtsilän Meriteollisuus Oy:n konkurssipesän omistamasta teollisuus- ja varistorakennusten tontista (T) 20176/17.

Osoitteessa Telakkakatu 8 sijaitsevassa kaupungin omistamassa rakennuksessa (Nosturi) toimii vuonna 1999 solmitun huoneenvuokrasopimuksen perusteella tällä hetkellä Elmu.

Hietasaaren telakan alue on ollut telakkakäytössä vuodesta 1864 alkaen. Alue on luovutettu vuonna 1895 AB Sandvikens Skeppsdocka och Mekaniska Verkstaden nimiselle yhtiölle, joka sulautui vuonna 1938 Wärtsilään. Samalla alueen hallinta siirtyi Wärtsilälle. Alueen hallinta luovutettiin vuonna 1987 perustetulle Wärtsilän Meriteollisuus Oy:lle, joka ajautui kuitenkin konkurssiin vuonna 1989.

Kaupunki on vuonna 1993 vuokrannut tontin 20176/20 valtaosin Kvärner Masayardsille telakkateollisuuden tarpeisiin 31.12.2010 päättyvin maanvuokrasopimuksin. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 9,27 ha. Ainoastaan Telakkarannan alueen pohjoisin kärki, jolla sijaitsee Nosturi-rakennus, ei enää nykyisellään kuulu vuokrasopimuksen piiriin. Vuokraoikeus on sittemmin siirtynyt STX Finland Oy:lle.

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2010 jatkaa edellä mainittua maanvuokrasopimusta 31.12.2012 saakka. Samalla sopimukseen otettiin ehto, jonka mukaan kaupungilla on oikeus varata vuokra-alueen vanhan telakka-altaan ja Telakkakadun välinen alue kaupungin määräämälle suunniteltavaksi korkeatasoiseksi ja vetovoimaiseksi toimitila- ja asuntoalueeksi.

---



Kaupunki ja Wärtsilän Meriteollisuus Oy:n konkurssipesä ovat vuodesta 1990 alkaen kiistelleet telakkakäytössä jo vuodesta 1864 toimineen alueen (tontista 20176/20 muodostuva noin 24 341 m<sup>2</sup> suuruinen alue) omistusoikeudesta ja hallintasuhteista. Korkein oikeus on vuonna 2005 antamallaan päätöksellä (KKO 2005:42) vahvistanut, että konkurssipesällä on ko. alueeseen ns. vakaa hallintaoikeus. Vakaan hallintaoikeuden keskeisenä sisältönä on konkurssipesän oikeus käyttää aluetta siihen tarkoitukseen, johon se on aikanaan luovutettu (telakkatoiminta). Korkeimman oikeuden vahvistama vakaa hallintaoikeus kohdistuu myös nyt puheena olevaan kaava-alueeseen.

Kaupungin ja konkurssipesän välillä on erimielisyyttä siitä, kenelle kuuluvat vakaan hallintaoikeuden piirissä olevan noin 24 341 m<sup>2</sup> suuruisen alueen vuokraamisesta saatavat vuokratulot. Konkurssipesä katsoo vakaaseen hallintaoikeuteen perustuen, että sillä olisi oikeus vuokratuottoihin, joita kaupunki saa alueen nykyisten vuokrasopimusten perusteella. Konkurssipesä on viimeksi 22.6.2011 esittänyt, että kaupunki suorittaisi sille mm. mainitut vuokratulot viivästyskorkoineen. Vaadittu summa on yhteismäärältään karkeasti arvioiden noin 6 milj. euroa.

Kaava-alueen tonttien luovuttaminen edellyttää, että konkurssipesän kaava-alueen tontteihin kohdistuva vakaa hallintaoikeus päätetään. Tämä edellyttää sopimusta kaupungin ja konkurssipesän välillä. Samalla on tarkoituksenmukaista sopia myös vakaaseen hallintaoikeuteen perustuvista vaatimuksista.

#### Varauspäätös

Telakkarannan alue on tällä hetkellä vajaakäytössä ja pääosa kaava-alueelle sijoittuvista rakennuksista tyhjillään. Sijainniltaan keskeisen merenääreen sijoittuvan alueen kehittämiselle on suuri tarve.

Kiinteistötoimi ja Wärtsilän Meriteollisuus Oy:n konkurssipesä ovat vuonna 2006 ryhtyneet neuvottelemaan alueen kehittämisen mahdollisuuksista. Neuvotteluissa on päästy yhteisymmärrykseen mm. siitä, että Telakanrannan aluetta tulee kehittää yhtenä kokonaisuutena. Konkurssipesä on neuvottelujen kuluessa etsinyt yhteistyökumppania hankkeen toteuttamiseksi.

Konkurssipesä on tehnyt Skanskan kanssa esisopimuksen konkurssipesän omistaman teollisuustontin 20176/17 (ns. konepajatontin) ostamisesta.

Kaupunginhallitus päätti 26.6.2010 (834 §) varata Skanskalle kiinteistökehitystä varten noin 10 085 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen kaupungin omistamasta teollisuustontista 20176/20. Varausalue sijoittuu nyt



---

käsiteltävän kaavaehdotuksen kaava-alueelle. Varaus on nykyisellään voimassa vuoden 2012 loppuun.

Varausehtojen mukaan tavoitteena on kehittää varausalueesta sekä Skanskalle vastaisuudessa siirtyvästä konkurssipesän tontista korkeatasoinen ja vetovoimainen toimitila- ja asuntoalue ottaen huomioon alueen rakennuskannan suojelutavoitteet. Varausehtojen mukaan Skanska on tätä varten velvollinen järjestämään yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailun. Edelleen varausehtojen mukaan Skanska ja kaupunki neuvottelevat varausaikana tarvittavista aluejärjestelyistä, jolloin tavoitteena on mm. konepajarakennuksen sekä siihen liittyvien rakennusten siirtyminen kaupungille tai sen määräämälle Elmun tilatarpeita varten, ns. Nosturin alueen vapauttaminen rakentamista varten sekä konkurssipesän vakaan hallintaoikeuden luovuttaminen kaupungille. Alueelle tulevat asunnot toteutetaan sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Kaavaehdotuksen toteuttaminen ja sen edellyttämät kiinteistöjärjestelyt pääpiirteissään

Skanska on varausehtojen mukaisesti järjestänyt kaavalaadinnan pohjaksi arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa. Kilpailun voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranberg. Nyt käsiteltävänä oleva kaavaehdotus pohjautuu voittaneeseen kilpailuehdotukseen.

Kiinteistölautakunta toteaa, että mainittu kilpailu sekä siitä saadut tulokset antavat hyvät lähtökohdat keskeiselle paikalle sijoittuvan alueen kaavoittamiselle ja kehittämiselle. Kilpailun jälkeen alueen kaavoitus on edennyt ns. kumppanuuskaavoituksena eli kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistötoimen ja Skanskan yhteistyönä. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan myös asemakaavan mahdollisen jatkokehittelyn tulee tapahtua tiiviissä vuorovaikutuksessa alueen maanomistajien ja kaupungin keskeisten hallintokuntien sekä muiden ko. alueen toimijoiden välillä.

Asemakaavaehdotuksessa sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksessä asetettujen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää laajoja kiinteistöjärjestelyjä. Kiinteistöjärjestelyjen keskeisenä lähtökohtana on konepajarakennuksen ja sille muodostettavan tontin (Y/s-tontti 5133/1) siirtyminen Skanskalta kaupungin omistukseen. Kaupunki luovuttaisi vastavuoroisesti kaupungin omistamille alueille muodostettavat asunto- ja toimitilatontit vaiheittain Skanskalle.

Lisäksi kiinteistöjärjestelyiden lähtökohtana on, että STX Finland Oy:n kaava-alueeseen kohdistuva maanvuokraoikeus rakennuksineen siirtyisi Skanskalle ja Skanska vastaisi maanvuokrasopimuksen

---



päätyessä alueen maaperän puhdistamisesta sekä tarvittavista rakennusten puruista maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Maanvuokrasopimus päätetään ennen kaavamuutoksella muodostettavien tonttien luovuttamista. Tällä tavalla kaupungin omistamalle maalle muodostettavat tontit saadaan kaupungin suoraan hallintaa.

Kiinteistötoimi on käynyt varauspäätöksessä asetettujen tavoitteiden ja käsiteltävän asemakaavan toteuttamiseksi laaja-alaisesti neuvotteluja Skanskan, Elmun sekä muiden alueen toimijoiden kanssa. Kaupunginhallituksen varauspäätöksen sekä asemakaavaehdotuksessa asetettujen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää kaikkia osapuolia tyydyttävän kokonaisratkaisun löytämistä.

Skanskan ja Elmun kanssa käytävien neuvotteluiden keskeisiä kysymyksiä tässä vaiheessa ovat:

- Konepajarakennuksen ja siihen liittyvän tontin (Y/s-tontti 5133) siirtäminen Skanskalta kaupungin omistukseen ja siirtoon liittyvät ehdot.
- Pilaantunut maaperä sekä säilyvien rakennusten (erityisesti konepaja) saastuneiden rakenneosien kunnostamisvastuu sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakaminen osapuolten (kaupunki ja Skanska) kesken.
- Konepajarakennuksen saneeraaminen Skanskan tai muun toimijan toimesta.
- Konkurssipesän vakaan hallintaoikeuden päättäminen sekä hallintaoikeuteen perustuvien vaatimuksien rauettaminen.
- STX Finland Oy:n kaava-alueeseen kohdistuvan maanvuokrasopimuksen siirtyminen Skanskalle ja maanvuokrasopimuksen päättäminen.
- Maanvaihtojen ja tontinluovutuksen aikataulu ja vaiheistus sekä tontinluovutukseen liittyvät keskeiset ehdot.
- Elmun taloudelliset ja toiminnalliset edellytykset siirtää toiminta Nosturista konepajarakennukseen sekä muihin kaupungille tuleviin rakennuksiin.

Kiinteistöjärjestelyiden ja alueen tulevan toteuttamisen tavoitteena on muun ohella pidetty sitä, että kaupungille asemakaavan toteuttamisesta tulevat kustannukset pyritään suorittamaan mahdollisimman pitkälle maanvaihdoin. Kaupungin ei siten suoritaisi esim. konepajarakennuksesta ja siihen liittyvästä tontista Skanskalle erillistä rahallista korvausta. Myös konepajarakennuksen saneerauksesta

---



aiheutuvat kustannukset maksettaisiin maanvaihdoin, mikäli konepajarakennus saneerataan Skanskan toimesta. Kiinteistöjärjestelyissä tonttien luovutushinnoittelu perustuu käypään arvoon, joka varmistetaan asiantuntija-arvioin.

Kiinteistötoimen tavoitteena on päästä Skanskan, ja tarvittavilta osin myös Elmun, kanssa neuvottelutulokseen kuluvan vuoden aikana. Skanskan kanssa solmittaisiin kiinteistökaupan esisopimus, jolla sovittaisiin tulevien kiinteistöjärjestelyjen keskeisistä periaatteista ja osapuolten yhteisistä tavoitteista. Elmun kanssa on tarkoitus tehdä erillinen esisopimus Elmun toimintojen siirtämisestä konepajarakennukseen. Mainitut sopimukset saatetaan erikseen kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi. Kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksyy lopullisesti kaupunginvaltuusto.

#### Nosturi-rakennus ja konepajarakennuksen hankesuunnittelun tilanne

Osoitteessa Telakkakatu 8 sijaitseva ns. Nosturin rakennus on vuonna 1998 siirtynyt kaupungin omistukseen. Kiinteistöviraston tilakeskus on vuokrannut Nosturin rakennuksen huoneenvuokrasopimuksin Elmulle vuonna 1999. Elmu on voittoa tavoittelematon yhdistys. Nosturi-rakennus on saneerattu musiikki- ja kulttuuritaloksi, jossa on muun ohella konserttisali noin 900 hengelle, ravintola-, toimisto-, studio- ja varastotiloja sekä bändiharjoittelutiloja. Elmun Nosturissa järjestämässä konserteissa on vuosittain noin 100 - 130 tuhatta kävijää ja yli 50 bändiä käyttää harjoittelutiloja. Tämän lisäksi Elmu järjestää runsaasti muita tapahtumia. Nosturista onkin tullut yksi Helsingin keskeisistä tapahtumapaikoista erityisesti nuorisolle ja nuorille aikuisille.

Kaavaehdotuksessa nykyinen Nosturi-rakennuksen alue on osoitettu asuntorakentamista (kerrostalo) varten. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan tätä voidaan pitää perusteltuna, koska Nosturi-rakennuksen purkaminen mahdollistaa merkittävän maankäytön tehostamisen. Samalla Nosturi-rakennuksen alueen vapauttaminen muuhun rakentamiseen mahdollistaa koko Telakkarannan alueen tarkastelemisen toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena. Kaavaehdotuksessa asetettujen tavoitteiden toteuttaminen ei kiinteistötoimen näkemyksen mukaan ole mahdollista ilman Nosturi-rakennuksen purkamista ja alueen maankäytön kehittämistä.

Kiinteistötoimi on kaupunginhallituksen varauspäätökseen perustuen lähtenyt selvittämään mahdollisuuksia siirtää Elmun nykyiset toiminnot Nosturi-rakennuksesta kaava-alueen eteläosassa sijaitsevaan vanhaan nyt kaavaehdotuksessa suojeltavaksi esitettävään konepajarakennukseen. Tämä tavoite on ollut myös asemakaavaehdotuksen laadinnan pohjana.

---



Kiinteistötoimi pitää perusteltuna, että korvaavat tilat Elmun toimintaa varten pyritään osoittamaan ensisijaisesti Telakkarannan alueelta. Elmun toiminta on vuosien saatossa vakiintunut po. alueelle ja korvaavien tilojen löytäminen muualta vastaavien liikenneyhteyksien päästä olisi todennäköisesti vaikeaa. Elmun ja muiden kulttuurialan toimijoiden sijoittuminen alueelle näiden tuomine oheispalveluineen (esim. ravintola- ja seminaaripalvelut) tukisi myös kaavaehdotuksessa asetettujen tavoitteiden toteutumista, joiden mukaan alueesta pyritään luomaan toiminnoiltaan monipuolinen osa kaupunkilaisten yhteistä merellistä Helsinkiä.

Kiinteistöviraston tilakeskus on Elmun toimintojen siirtämistä koskevien taloudellisten ja toiminnallisten edellytysten selvittämiseksi laatinut yhteistyössä Elmun kanssa hankesuunnitelman, joka on tällä hetkellä luonnosvaiheessa.

Hankesuunnitelmaluonnos perustuu siihen, että Nosturin musiikkitalotoiminta siirrettäisiin Telakkarannan kaava-alueen eteläpäähän, jonne Elmulle varustetaan konepajarakennus musiikin ja kulttuurin monitoimitaloksi. Lisäksi tontilla (Y/s-tontti 5133/1) sijaitseva palkkakonttorirakennus saneerattaisiin toimistotiloiksi ja telakan alueelta kaupungille siirrettävä rakennus (ns. rakennus 31) musiikin harjoitustiloiksi. Elmun toiminta jatkuisi alueella keskeytyksettä.

Vuonna 1916 rakennettu konepajarakennus on mittasuhteiltaan, rakenteeltaan ja tyyliltään erinomainen konserttitaloksi, jota vastaavaa ei ole Helsingissä eikä kiinteistötoimen tietojen mukaan myöskään muualla Suomessa. Toteutuessaan konepajahalliin suunniteltu hanke loisi kokoluokaltaan (noin 3 000 hengen konserttisali) kansainvälisestikin merkittävät puitteet sähköisesti vahvistetulle musiikille ja muulle kulttuuritoiminnalle. Tilat on tarkoitus suunnitella muuntojoustaviksi siten, että tiloissa voidaan järjestää myös pienempiä konsertti- ja klubitapahtumia sekä muita kulttuuritapahtumia osin myös samanaikaisesti. Tämä parantaisi todennäköisesti merkittävästi tilojen käyttöastetta.

Konepajarakennus ja muut kyseiselle tontille sijoittuvat rakennukset ovat osin huonokuntoisia, mutta kunnostuskelpoisia. Nykyisellään ne eivät kuitenkaan tilajärjestelyiltään sovellu suunniteltuun uuteen käyttötarkoitukseen. Niistä puuttuvat nykyaikaiset talotekniset järjestelmät, ja niissä on havaittu merkittäviä määriä haitta-aineita. Hankesuunnitelmaa konepajarakennuksen muuttamisesta konserttitilaksi ei ole vielä tuotu kiinteistölautakunnan käsittelyyn. Myöskään päätöstä Elmun tai jonkun muun toimijan siirtymisestä konepajarakennukseen ei ole tehty. Jotta konepajan suunniteltu käyttöönotto olisi mahdollista, tulisi sen hankesuunnitelman mukaisia yli

---





30 miljoonan euron suuruisia korjauskustannuksia saada oleellisesti tämän hetkisiä alhaisemmiksi.

Vaihtoehdoksi konepajarakennuksen ja muiden rakennusten perusparantamiselle Elmulle on etsitty korvaavia tiloja muualta kaupungin valmiista rakennuskannasta, mutta sellaisia ei ole ollut löydettävissä. Uudisrakentamisen kustannukset puolestaan eivät todennäköisesti olisi merkittävästi konepajarakennuksen (ym. rakennusten) saneeraamista pienemmät, jos otetaan huomioon mahdolliset uuden tontin kaupunkikuvallisten vaatimusten aiheuttamat lisäkustannukset sekä vaihtoehtoisesta maankäytöstä johtuvat laskennalliset kustannukset.

#### Maapoliittiset neuvottelut ja maankäyttösopimuksen tarve

Asemakaavan muutosehdotus käsittää yksityisessä omistuksessa olevan teollisuus- ja varastorakennusten tontin (T) 20176/17. Kaavaehdotuksella tontin käyttötarkoitusta on tarkoitus muuttaa siten, että siitä muodostuu kulttuuritoimintoja varten varattu tontti (Y/s) 5133/1. Lisäksi nykyinen tontti muodostaisi osan uudesta toimitilarakennusten korttelialueen tontista (KTYA/s) 5132/1.

Kaupunginhallituksen 9.2.2004 vahvistamien maanpoliittisten periaatteiden mukaan yksityisen maanomistajan tulee tehdä kaupungin kanssa maankäyttösopimus, mikäli asemakaavan tuoma laskennallinen arvonnousu ylittää 840 000 euroa.

Nyt käsiteltävässä tapauksessa voidaan pitää todennäköisenä, että asemakaavan muutoksen hyväksyminen edellyttää maapoliittisia neuvotteluja tontin 20176/17 omistajan kanssa.

Kiinteistötoimi toteaa, ettei asemakaavan muutosta tulisi saattaa kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ennen kuin maankäyttösopimuksen tarve on lopullisesti arvioitu ja mahdollisesti tarvittava maankäyttösopimus tehty. Maankäyttösopimusasia pyritään saattamaan kiinteistölautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi samassa yhteydessä edellä selostetun kiinteistönkaupan esisopimuksen kanssa.

#### Asemakaavaratkaisut ja kaavamääräykset

##### Asuin- ja toimitilakorttelit

Asuin- ja toimitilojen korttelialueiden (AK, KTYA/s) tontit ovat rakennettavuudeltaan haastavia. Kortteleiden ja tonttien rakentaminen edellyttää laajoja yhteisjärjestelyjä mm. kortteleiden alle osoitetusta yhteispysäköintilaitoksesta johtuen. Tonttien rakentaminen yhden toimijan toimesta on tällöin perusteltua.

---



Rakentamista koskevat kaavamääräykset ovat monelta osin hyvin yksityiskohtaisia ja saattavat perusteettomasti vaikeuttaa kohteiden toteutussuunnittelua ja lisätä rakentamiseen liittyviä kustannuspaineita. Erityisesti tämä korostuu asemakaavalla suojeltaviksi osoitettujen rakennusten suojelumääräyksissä (sr-2, sr-3 ja sr-3a), jotka ulottuvat myös rakennusten sisätiloihin. Ahtaasti tulkittuna sisätiloja koskevat suojelumääräykset tulevat vaikeuttamaan säilyvien rakennusten saneeraamista ja ottamista uuteen käyttöön. Rakennusten saaminen uuteen käyttöön edistää kuitenkin jo itsessään merkittävästi rakennusten keskeisten suojeluarvojen säilymistä.

Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan kaavan jatkosuunnittelussa tulee hyödyntää kumppanuuskaavoituksella saavutettavaa rakennusteknistä ja muuta osaamista laadukkaan ja kaikkia osapuolia tyydyttävän kokonaisratkaisun löytämiseksi.

Yleisten rakennusten korttelialueet (Y/s)

Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan konepajatontin rakennusten perusparantaminen Elmun käyttöön tukee rakennussuojellisia tavoitteita.

Sekä konepaja että sen viereinen palkkakonttori on kaavaehdotuksessa esitetty suojeltaviksi. Palkkakonttorin suojelussa edellytetään pääosin vain ulkokuoren säilyttämistä, mutta konepajan osalta suojelumääräys koskee myös merkittäviä osia sisätiloista.

Sisäpuolen hallimaisen tilanäkymän säilyttäminen täysin eheänä ei mahdollista tavoitetta 3 000 konserttikävijän salin toteuttamisesta. Konepajatoiminnasta rakenteisiin imeytyneiden haitallisten aineiden poistaminen tai haitattomaksi saattaminen edellyttää useimmissa tapauksissa koko rakenteen purkamista tai peittämistä. Sisätilojen suojelu sellaisenaan merkitsee mittavaa taloudellista panostusta tai on kokonaan mahdotonta terveellisyys- ja turvallisuussyistä. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan konepajarakennuksen suojelumääräysten tulisikin koskea vain rakennuksen kaupunkikuvallisia osia. Samoin tontin käyttötarkoitusta tulisi väljentää niin, että se mahdollistaisi myös muun kuin Y-käytön, esimerkiksi PV-käytön eli hovi- ja viihderakennusten korttelialueen.

Lopuksi

Kaavaehdotuksen ja kaupunginhallituksen varauspäätöksen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää kaikkia osapuolia tyydyttävän kokonaisratkaisun löytämistä, joka saattaa osoittautua haastavaksi.

Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että laadittava asemakaava mahdollistaa suojeltavaksi esitetyn konepajarakennuksen ottamisen

---



kaikkia kuntalaisia hyödyttävään käyttöön. Kaavassa asetetut suojelu- ja muut määräykset eivät saa vaarantaa tätä tavoitetta. Toteutuessaan konepajarakennuksesta voi tulla Suomen ja myös Euroopan tasolla merkittävä musiikin ja esittävän taiteen monitoimitalo, jota käyttäisi vuosittain todennäköisesti satoja tuhansia kaupunkilaisia ja alan harrastajia. Toteutuessaan konepajarakennus tukisi näin myös Länsisataman alueen elävöittämistä ja kaupungin elinkeinostrategisia tavoitteita, joissa korostetaan mm. kulttuuritapahtumien merkitystä kaupungille ja sen elinkeinonharjoittajille.

Kaavan toteuttaminen edellyttänee kaupungilta erittäin merkittäviä taloudellisia panostuksia. Kaavaehdotuksen jatkokehittelyssä tulee pyrkiä erityisesti varmistamaan, etteivät valittavat kaavaratkaisut aiheottomasti heikennä asemakaavan taloudellista toteutuskelpoisuutta.

Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavan hyväksymistä edellä esitetyin huomion.

#### Käsittely

29.11.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Lausuntoehdotuksen 57. kappaleen viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Samoin tontin käyttötarkoitusta tulisi väljentää niin, että se mahdollistaisi myös muun kuin Y-käytön, esimerkiksi PV-käytön eli huvi- ja viihderakennusten korttelialueen.

Vastaehdotus:

Tuula Paalimäki: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen 46. kappaleen loppuun lisätään kolme uutta seuraavan sisältöistä virkettä: Hankesuunnitelmaa konepajarakennuksen muuttamisesta konserttitilaksi ei ole vielä tuotu kiinteistölautakunnan käsittelyyn. Myöskään päätöstä Elmun tai jonkun muun toimijan siirtymisestä konepajarakennukseen ei ole tehty. Jotta konepajan suunniteltu käyttöönotto olisi mahdollista, tulisi sen hankesuunnitelman mukaisia yli 30 miljoonan euron suuruisia korjauskustannuksia saada oleellisesti tämän hetkisiä alhaisemmiksi.

Kannattajat: Sole Molander

Vastaehdotus:

Jyrki Lohi: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen 6. kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas ja neljäs virke: Hankesuunnitelmaluonnoksen mukaan saneerauskustannukset ovat yli 30 miljoonaa euroa. Ennen

---



kaavan hyväksymistä tulisi selvittää, onko taloudellisia edellytyksiä saneeraukseen kaavaehdotuksen suojelumääräykset huomioon ottaen.

Kannattajat: Tuula Paalimäki

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen 46. kappaleen loppuun lisätään kolme uutta seuraavan sisältöistä virkettä: Hankesuunnitelmaa konepajarakennuksen muuttamisesta konserttilaksi ei ole vielä tuotu kiinteistölautakunnan käsittelyyn. Myöskään päätöstä Elmun tai jonkun muun toimijan siirtymisestä konepajarakennukseen ei ole tehty. Jotta konepajan suunniteltu käyttöönotto olisi mahdollista, tulisi sen hankesuunnitelman mukaisia yli 30 miljoonan euron suuruisia korjauskustannuksia saada oleellisesti tämän hetkisiä alhaisemmiksi.

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 8

Heidi Ekholm-Talas, Jyrki Lohi, Sole Molander, Tuula Paalimäki, Kirsi Pihlaja, Olli Saarinen, Kermen Soitu, Tuomas Viskari

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Tuomo Valve

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen 6. kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas ja neljäs virke:

Hankesuunnitelmaluonnoksen mukaan saneerauskustannukset ovat yli 30 miljoonaa euroa. Ennen kaavan hyväksymistä tulisi selvittää, onko taloudellisia edellytyksiä saneeraukseen kaavaehdotuksen suojelumääräykset huomioon ottaen.

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 7

Jyrki Lohi, Sole Molander, Tuula Paalimäki, Kirsi Pihlaja, Olli Saarinen, Kermen Soitu, Tuomas Viskari

Tyhjä: 1

Heidi Ekholm-Talas

Poissa: 1

Tuomo Valve

---



01.11.2012 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi  
Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353  
heli.marstio(a)hel.fi

Kulttuurikeskus 21.11.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Telakkarannan asemakaava-alue rajautuu Munkkisaarenkatuun, Telakkakatuun ja Hietalahden altaaseen. Kaavamuutos liittyy kaupungin rakennemuutokseen entisellä telakka-alueella Hernesaassa ja sen ympäristössä. Asemakaavalla täydennetään ranta-alueen saavutettavuus ja luodaan sijainnin edellyttämä kaupunkikuva Eiranrannan ja Hietalahden torin välisellä alueella.

Kaavoituksen lähtökohtana on ollut kehittää Telakkarannasta toiminnallisesti monipuolinen kantakaupungin kohtaamispaikka, jossa kulttuuri, design ja omaleimainen asuminen ja vapaa-aika yhdistyvät.

Telakkarannan suunnittelu käynnistettiin kansainvälisellä arkkitehtuurikutsukilpailulla syksyllä 2010. Sen voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Trandber Arkitekter A/S. Suunnittelun lähtökohtia ovat olleet alueen merellisyys, historiallisuus ja punatiilinen rakennusperintö. Suunnittelussa on etsitty arkkitehtonisesti korkeatasoista ratkaisua.

Alueella on useita kulttuurihistoriallisesti ja rakennusteollisesti arvokkaita rakennuksia ja telakkanostureita, joiden osalta kaupunginmuseon johtokunta on antanut asiantuntijalausuntonsa (30.10.2012 § 75). Museo on osallistunut kaavoitus- ja suojeluprosessiin ja suojelumääräyksissä on pyritty ottamaan huomioon rakennusten tuleva käyttö. Mm. ns. Konepaja -rakennus on sr-2 määräyksellä luokiteltu rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokkaaksi rakennukseksi.

Kulttuurikeskuksen näkökulmasta kaava-alueen merkittävin toiminnallinen muutos on se, että Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n nykyinen toimitila Nosturi purettaisiin ja korvattaisiin asuinrakentamisella.

---



Kaava-alue on varattu Skanska Talonrakennus Oy:lle kiinteistökehitykseen vuonna 2010. Varauksen aikana on ollut määrä tutkia ns. Konepajahallin (Telakkakatu 6) ja sen ympäristön rakennusten muuttaminen Elävän musiikin keskus ELMU ry:n tilatarpeita varten.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on edelleen 28.8.2012 § 277 päättänyt antaa ohjeen, jonka mukaan jatkosuunnittelussa pyritään ottamaan huomioon Elmun tilatarve kaava-alueelta tai sen ulkopuolelta. Asiaan tavoitellaan ratkaisua ennen kaavaprosessin päättymistä.

Elävän musiikin yhdistys Elmu ry on 4.5.2012 lähettämässään kannanotossa ilmoittanut puoltavansa asemakaavan muutosta vain mikäli taataan yhdistyksen toiminnan jatkuminen keskeytyksettä Telakkarannassa siinä muodossa kuin hankesuunnitelmassa on esitetty.

Kulttuurikeskus ilmoittaa lausuntonaan, että Telakkarannan toteutus edistää ns. luovan talouden edellytyksiä alueella miltä osin se tukee kaava-aluetta ympäröivien alueiden luontaista kehitystä.

Kulttuurikeskus katsoo välttämättömäksi, että Elävän musiikin keskus ELMU ry:n tila-asia ratkaistaan kaavoituksen yhteydessä. Elmun konsertti- ym. toiminta on jo vakiintunut osa kaupunkikulttuuria ja keskeinen kevyen musiikin näyttämö ja kohtaamispaikka. Vuosittaisia kävijöitä on Elmu ry:n ilmoituksen mukaan 100 000-130 000. Tämän lisäksi Nosturilla on bändien harjoitustiloja.

Elävän musiikin keskus ELMU ry:n toiminta tukee alueelle kaavailtua profiilia. Tekemällä Elmun tiloja koskevat päätökset hallitusti ja samanaikaisesti taataan kaavaprosessin eteneminen niin, että kaikki osapuolet voivat edistää alueen kehitystä toivottuun suuntaan.

Kaupunginmuseon johtokunta on asiantuntijaelimenä antanut lausuntonsa kaavan toteuttamisen kaupunkikuvallisista vaikutuksista, miltä osin kulttuurikeskus viittaa annettuun lausuntoon.

Kulttuurikeskus puoltaa asemakaavan muutosehdotusta edellä mainituin reunaehdoin.

8.5.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Paiju Tyrväinen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 29874  
paiju.tyrvainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 13.11.2012 § 507

HEL 2011-003434 T 10 03 03



---

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavamuutoksen pohjaksi järjestetyn arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen ratkaisu on arkkitehtonisesti mielenkiintoinen, joka liittyy Telakkarannan osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Ehdotuksessa on alueen rakennusoikeutta lisätty huomattavasti, jolloin rakennusten korkeudet kasvavat huomattavasti. Suunniteltavat rakennukset varjostavat enemmän Telakkapuistikkoa kuin asemakaavamuutoksessa purettavaksi esitetyt nykyiset rakennukset. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että asemakaavassa on varmistettava Telakkapuistikossa sijaitsevan leikkipaikan riittävästä auringonvalon saannista. Erityisesti kortteliin 5130 esitetty 12-kerroksinen asuintalo poikkeaa korkeudeltaan oleellisesti viereisen asuinkorttelin rakennuskorkeudesta, joten sen osalta tulisi pyrkiä matalampaan rakennusmassoiteluun.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa esitetään rannan ja katutilojen yhdistämistä aukioilla, portaikoilla sekä luiskilla. Muutosehdotuksessa ei ole esitetty riittävän tarkkoja selvityksiä tai suunnitelmia alueen liittymisestä Telakkakatuun. Samoin mahdollisten portaikkojen ja luiskien vaikutusta alueen esteettömyyteen ja talvikunnossapitoon ei ole selvitetty. Portaikoista, luiskista ja esteettömistä reiteistä tulee esittää periaatesuunnitelmat. Telakkarannan alueelle suunniteltu toiminta, kuten konsertit sekä muu musiikki- ja kulttuuritoiminta, on sen luontoista, että alueella tulee noudattaa esteettömyyden erityistason vaatimuksia.

Yleisten töiden lautakunta esittää, että kaavamääräystä muutetaan siten, että kiinteistöjä Ak 5130, Ak 5131, Ak 5132 palvelevat portaat ja luiskat sijoitetaan Hietalahdenlaiturin puolella kyseisten tonttien puolelle. Tonttialueita tulee laajentaa niin, että portaat ja luiskat mahtuvat tonteille. Portaiden ja luiskien tarve johtuu kiinteistöille kuuluvista kansirakenteista, jotka ovat noin kaksi metriä korkeammalla kuin satamalaituri. Portaiden ja luiskien rakentamisen ja ylläpidon kustannukset kuuluvat kiinteistöille. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että kortteleiden väleissä olevat Punavuorenkadun ja Merimiehenkadun kohdat, joiden alle on sijoitettu viereisiin kortteleihin kuuluvia tiloja, liitetään osaksi kyseisiä kortteleita 5130, 5131 ja 5132. Asemakaavamääräyksissä kyseiset alueet osoitetaan yleiselle jalankululle kuuluviksi alueiksi, joita ei saa aidata. Telakkarannan kävelyalueiden taso tulee pyrkiä sovittamaan Telakkakadun tasoon, erityisesti Merimiehenkadun kohdalla.

---



Rannassa olevaa kahta telakkanosturia esitetään suojeltavaksi s-1 merkinnällä. Suojelu on vaativa toimenpide. Nostureita ovat työkoneita, joilla on rajallinen ja turvallinen käyttöikä. Sen täytyttyä ne täytyy poistaa käytöstä. Raskaiden työkoneiden pitkäaikainen suojelu tarkoittaa käytännössä niiden museointia. Yleisten alueiden rakenteita koskevat erittäin tiukat turvamääräykset. Yleisellä katualueella seisovat korkeat, museoidut nosturit vaativat jatkuvaa ylläpitoa ja säännöllisiä turvatarkastuksia. Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä vanhenevien koneiden pitkäaikaiseen ylläpitoon ja niiden konservointiin vaadittavaa asiantuntemusta. Myös nostureiden aiheuttamat turvallisuusriskit, kuten talvisin niihin kertyvä jää, joka voi tippua, tulee selvittää ennen suojelupäätöksen tekemistä.

Raskaiden työkoneiden pitkäaikainen säilyttäminen tarkoittaa käytännössä niiden museoimista tai osoittamista uuteen käyttöön. Uuden käyttötarkoituksen löytäminen nostureille on vaikeata. Yleisten töiden lautakunta esittää, että nostureita ei suojella kaavamääräyksellä ja niiden käyttöä muistumana teollisuushistoriasta tutkitaan muilla keinoin. Asemakaavamuutoksesta ei käy ilmi nostureiden sijaintia. Kaavamääräyksissä nostureiden sijainti täytyy olla ohjeellisesti merkitty.

Ilman määrälaskentaa nostureiden suojelun tarkan kustannusarvion laskeminen on mahdotonta, mutta nostureiden perusteellinen kunnostaminen ja tarvittavat muutostyöt tulevat maksamaan useita satoja tuhansia euroja. Kustannus asettunee 0,5 - 1 miljoonan euron välille – todennäköisesti lähemmäksi miljoonaa euroa. Tässä hinta-arviossa nostureihin ei rakenneta mitään uusia toimintoja tai tiloja. Nostureiden suojelu voi siis nostaa rakentamiskustannuksia korkeimmillaan noin 1 miljoonalla eurolla. Pitkäaikaisia kustannusvaikutuksia ei ole arvioitu. Laitureiden kunnosta on teetetty tutkimus, jonka pohjalta on arvioitu kunnostustoimenpiteiden kustannuksiksi noin miljoona euroa. Kaavan vaikutusten arviointia tulee tarkistaa niin, että se sisältää myös suojeltavien nostureiden vaatiman pitkäaikaisen kunnossapidon ja ylläpidon kustannukset sekä laitureiden kunnostuksesta aiheutuvat kustannukset. Asemakaavaselostuksessa on maininta siitä, että alueelle on mahdollista sijoittaa vesibussilaituripaikka. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että vesibussipaikka pitää merkitä myös asemakaavaan.

Yleisten alueiden toteutuskustannukset ovat noin 5,1 miljoonaa euroa sisältäen rakennusvirastolle kuuluvat Telakkakadun kunnostuksen kustannukset. Tämä kustannusarvio ei sisällä edellä mainittuja nostureiden korjaus- ja suojelukustannuksia.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

---





## Käsittely

13.11.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutokset:

Lisätään päätösehdotuksen alkuun seuraava uusi kappale:  
"Asemakaavamuutoksen pohjaksi järjestetyn arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen ratkaisu on arkkitehtonisesti mielenkiintoinen, joka liittyy Telakkarannan osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Ehdotuksessa on alueen rakennusoikeutta lisätty huomattavasti, jolloin rakennusten korkeudet kasvavat huomattavasti. Suunniteltavat rakennukset varjostavat enemmän Telakkapuistikkoa kuin asemakaavamuutoksessa purettavaksi esitetyt nykyiset rakennukset. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että asemakaavassa on varmistuttava Telakkapuistikossa sijaitsevan leikkipaikan riittävästä auringonvalon saannista. Erityisesti kortteliin 5130 esitetty 12-kerroksinen asuintalo poikkeaa korkeudeltaan oleellisesti viereisen asuinkorttelin rakennuskorkeudesta, joten sen osalta tulisi pyrkiä matalampaan rakennusmassoiteluun."

Päätösehdotuksen toisen kappaleen ensimmäisessä virkkeessä olevat numerot: "20175 muutetaan 5130, 20174 muutetaan 5131 ja KTY 20173 ja KL-1 muutetaan 5132."

Korvataan toisen kappaleen kaksi viimeistä virkettä seuraavasti:  
"Yleisten töiden lautakunta katsoo, että kortteleiden väleissä olevat Punavuorenkadun ja Merimiehenkadun kohdat, joiden alle on sijoitettu viereisiin kortteleihin kuuluvia tiloja, liitetään osaksi kyseisiä kortteleita 5130, 5131 ja 5132. Asemakaavamääräyksissä kyseiset alueet osoitetaan yleiselle jalankululle kuuluviksi alueiksi, joita ei saa aidata."

Lisätään toisen kappaleen loppuun seuraava virke:  
"Telakkarannan kävelyalueiden taso tulee pyrkiä sovittamaan Telakkakadun tasoon, erityisesti Merimiehenkadun kohdalla."

Lisätään kappaleen neljä alkuun seuraavat virkkeet:  
"Raskaiden työkoneiden pitkäaikainen säilyttäminen tarkoittaa käytännössä niiden museoimista tai osoittamista uuteen käyttöön. Uuden käyttötarkoituksen löytäminen nostureille on vaikeata."

ja saman kappaleen loppuun seuraavat virkkeet:  
"Asemakaavamuutoksesta ei käy ilmi nostureiden sijaintia. Kaavamääräyksissä nostureiden sijainti täytyy olla ohjeellisesti merkitty."

Kappaleen viisi virkkeet: "Laitureiden kunnosta on teetetty tutkimus, mutta kunnostustoimenpiteistä ei ole tehty kustannusarviota."

---



---

Laitureiden kunnostus maksanee halvimmillaan satojatuhansia euroja."

Korvataan virkkeellä: "Laitureiden kunnosta on teetetty tutkimus, jonka pohjalta on arvioitu kunnostustoimenpiteiden kustannuksiksi noin miljoona euroa."

Lisätään kappaleen viisi loppuun seuraavat virkkeet:  
"Asemakaavaselostuksessa on maininta siitä, että alueelle on mahdollista sijoittaa vesibussilaituripaikka. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että vesibussipaikka pitää merkitä myös asemakaavaan."

06.11.2012 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 06.11.2012 § 132

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien 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 muutosehdotukseen nro 12100

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Weckstén

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232  
esko.rantanen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 30.10.2012 § 75

---



26.11.2013

Akp/3

---

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 7.9.2012

## Päätös

Helsingin kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa Telakkarannan asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Telakkarannan alue rajautuu Munkkisaarenkatuun, Telakkakatuun ja Hietalahden altaaseen. Alueella on useita kulttuurihistoriallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutoksen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi 10.6.2010. Siinä suojelukohteiksi määriteltiin alueen vanhinta punatiilistä rakennuskantaa edustavat telakan rakennukset alueen eteläosassa. Alueen pohjoisosa oli varattu asuinkäyttöön.

Telakkarannan suunnittelu käynnistyi alueelle järjestettävällä kansainvälisellä arkkitehtuurikutsukilpailulla syksyllä 2010. Kilpailun voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S. Kaupunkikuvallisesti alueen historia on suunnitelmassa otettu huomioon käyttämällä punatiiltä julkisivumateriaalina. Uudisrakennusten korkeus on kaavaehdotuksessa III – XII kerrosta. Suunnittelun lähtökohtia ovat olleet paikan luonteeseen kuuluvat merellisyys ja punatiilinen rakennusperintö. Asemakaavan tavoitteena on korttelirakenne, joka parantaa alueen kytkeytymistä osaksi kantakaupunkia ja mahdollistaa ympäröivien korttelialueiden luontevat yhteydet ja katunäkymät rantalaiturille.

Kaupunginmuseo on antanut Telakkarannan asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnon 4.10.2011. Sen jälkeen on annettu lausunto päivitetystä luonnoksesta 7.5.2012, joka poikkesi aiemmasta rakennussuojelun osalta siten, että konepajarakennus on merkitty suojelumerkinnällä sr-2 sr-1:n sijaan, ja muut suojeltavat rakennukset ovat merkitty sr-3 -merkinnöillä. Entinen varistorakennus, nykyinen Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n konserttitila, ei sisälly asemakaavassa suojeltaviin tai säilyviin rakennuksiin.

Suojelumääräyksissä on pyritty ottamaan huomioon rakennusten tuleva käyttö ja suojelutavoitteiden yhteensovittaminen. Edelleenkin yksityiskohtaisten suojelumääräysten tavoitteena on turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaan teollisuusympäristön olennaisten ominaispiirteiden säilyminen. Konepajan sr-2 määräyksessä edellytetään rakennusluvan yhteydessä kaupunginmuseon lausuntoa.

---



Kaupunginmuseon johtokunta pitää kuitenkin erittäin huolestuttavana asemakaavaehdotuksen mahdollistamaa kantakaupungin rakentamista huomattavasti korkeampaa asuin- ja toimitilarakentamista alueella. Toimitilarakennusten korttelialueelle on mahdollista rakentaa kahdeksankerroksinen uudisrakennus suojeltavan rakennuksen päälle (puutyöpaja). Uudisrakennus poikkeaa mittakaavaltaan suuresti telakan punatiilisestä konepaja- ja verstasarkkitehtuurista. Kaavan mahdollistava rakentaminen ja puutyöpajan rakennussuojelu ovat vaikeasti yhteen sovitettavia tavoitteita. Suojelumääräyksessä tämä on otettu huomioon seuraavasti: Sisätilojen korjaus- ja muutostyöt sekä uudisrakennuksen edellyttämät kantavat uudet rakenteet tulee toteuttaa siten, että sisätilan eheys säilyy.

Asemakaavaehdotuksen S-1 määräys koskee telakan laiturialueen teollisuuskäyttöön liittyvien osien, kuten raiteiden ja telakkanostureiden, säilyttämistä. Kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan merkintä vastaa suojelutavoitteita.

Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta edellä mainituin huomautuksin.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483  
sari.saresto(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 23.10.2012 § 297

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Merkittävimmät ympäristöhaitat kaava-alueelle suunnitellulle asumiselle aiheutuvat viereisen Telakkakadun liikenteestä. Kadun liikennemäärä on tällä hetkellä 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja sen ennustetaan kasvavan 19 000 ajoneuvoon vuorokaudessa, kun Hernesaari on rakentunut. Kadulla tulee kulkemaan jatkossa myös Hernesaaren suuntautuva raitiotielinja. Meluselvityksen mukaan Telakkakadun puoleisille julkisivuille kohdistuu suurimmillaan huomattavan voimakas, noin 66-69 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Ilmanlaatuselvityksen mukaan typpidioksidin vuorokausiohjearvo ja WHO:n pienhiukkasille esittämä vuorokausiohjearvosuositus ylittyvät Telakkakadun lähiympäristössä.



Kaavamääräysten mukaan Telakkakadun ja Hietalahdenrannan suuntaan avautuvat parvekkeet tulee lasittaa ja mikäli ne toteutetaan ympäristöhaittojen torjumiseksi viherhuoneina, saa ne rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Parvekkeiden lasitus alentaa melutasoa lasitus kiinni pidettynä enintään 10 dB, minkä vuoksi sillä ei ole saavutettavissa valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaista ohjearvotasoa 55 dB. Ympäristölautakunnan mielestä asuntojen ulko-oleskelutiloina toimivia parvekkeita ei tule suunnata lainkaan em. katujen puolelle huonon melu- ja ilmanlaatutilanteen vuoksi. Kaavamääräyksiä tulee täydentää myös siten, ettei asuntoja voida suunnata yksinomaan Telakkakadun tai Hietalahdenrannan puolelle.

Telakkarannan alueen maaperän ja säilytettävien rakenteiden pilaantuneisuusselvityksissä on havaittu monia epäorgaanisia ja orgaanisia haitta-aineita, kuten metalleja ja erilaisia hiilivety-yhdisteitä. Maaperän lisäksi myös rakenteille kaavassa esitetty kunnostusmääräys on tarpeellinen ja kannatettava.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517  
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Helsingin Satama -liikelaitos 17.10.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta Helsingin Satama toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Telakkarannan asemakaava-alueella sijaitseva Hietalahdenlaituri palvelee satama- ja telakkatoiminnan kannalta välttämättömien hinaajien laituripaikkana. Hinaajat avustavat tilanteesta ja olosuhteista riippuen Helsingin Satamassa operoivia aluksia sekä satamaan saavuttaessa että sieltä lähdettäessä. Toiminnan kannalta sopivaa korvaavaa laituripaikkaa ei Helsingistä ole muualla helposti löydettävissä, ja Hietalahdenlaiturin sijainti suhteessa matkustajasatamiin ja erityisesti Länsisatamaan, joka on Helsingin vilkkain matkustajasatama, on tarkoituksenmukaisin. Se on myös sääolosuhteiltaan (tuulisuus ja aallokko) toimivin laituripaikka.

Laivojen avustamisen ohella hinaajat toimittavat jäänmurron satamaltaissa ja -alueilla talviaikaan.



26.11.2013

Akp/3

---

Hietalahdenlaiturilla tulee mahdollistaa hinaajien laituripaikat sekä niiden tarvitsemat huoltoreitit.

9.5.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Satu Lehtonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527  
satu.lehtonen(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 20.9.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto on liitteessä 1.

Lisätiedot

Kivirinne Jouni, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936  
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.08.2012 § 277

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Ksv 0841, karttaruutu G2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- 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.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineen esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Vielä lautakunta päätti antaa ohjeen, jonka mukaan jatkosuunnittelun edetessä pyritään edelleen huomioimaan tarve Elävän musiikin

---



26.11.2013

Akp/3

yhdistys ELMU:n tilalle kaava-alueelta tai sen ulkopuolelta. Asiaan tavoitellaan ratkaisua ennen kaavaprosessin päättymistä.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli \*\*\*\*\*

#### Käsittely

28.08.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Jatkosuunnittelun edetessä pyritään edelleen huomioimaan tarve Elävän musiikin yhdistys ELMU:n tilalle kaava-alueelta tai sen ulkopuolelta. Asiaan tavoitellaan ratkaisua ennen kaavaprosessin päättymistä.

Kannattajat: Silvia Modig

Vastaehdotus hyväksyttiin yksimielisesti ilman äänestystä.

14.08.2012 Pöydälle

29.11.2011 Ehdotuksen mukaan

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Laura Brax, arkkitehti, puhelin: +358931037445  
laura.brax(a)hel.fi  
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37254  
kati.immonen(a)hel.fi  
Anna Nervola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37135  
anna.nervola(a)hel.fi  
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi

Rakennusvirasto Arkkitehtuuriosasto 21.5.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03

#### Lausunto

Kaavaluonnoksessa esitetään rannan ja katutilojen yhdistämistä aukioilla, portaikoilla sekä luiskilla. Kaavaluonnoksen vaikutusten arvioinnissa on esitettävä rakennettavan rannan kustannusvaikutukset



niin investointeihin kuin ylläpitoonkin. Kustannusarvio tulee tehdä sovitun käytännön mukaisesti hallintokuntien yhteisellä Fore - järjestelmään. Näin kaupungin kustannusten tarkastelu on yhdenmukaista, helposti vertailtavaa ja päivitettävää koko kaavoitus- ja rakentamisprosessin ajan.

Kaavaluonnosvaiheessa on julkisia katuyhteyksiä osoitettu tonteiksi, koska katutason alapuolelle on osoitettu maanalaista kiinteistöjen omistamaa rakentamista. Rakennusvirasto pitää hyvänä lähtökohtana sitä, että maanalaiset tilat sijoitetaan tonteille ja että kansirakenteiden haltija vastaa myös päällysrakenteista. Jos maanalaisia rakenteita jää katualueen alle, on rakenteiden ylläpidon vastuunjakoa vaikea valvoa käytännössä. Vastaavissa tapauksissa on ollut epäselvyyksiä aikaisemmin.

Asemakaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä tulee esittää portaikkojen ja luiskien vaikutus esteettömyyteen.

Asemakaavaehdotusta laadittaessa on esteettömistä reiteistä esitettävä Suraku -ohjeet täyttävät alustavat periaatesuunnitelmat. Portaat ja luiskat tulee sijoittaa Hietalahdenlaiturin puolella kyseisten tonttien puolelle. Portaiden ja luiskien rakentaminen ja ylläpito kuuluu kiinteistöille.

Vanhat satamanosturit on asemakaavaluonnoksessa suojeltu. Nosturit ovat vaikuttavia maamerkkejä. Niiden suojeluun liittyy kuitenkin taloudellisia ja teknisiä kysymyksiä, joita kaavaa laadittaessa ei ole tutkittu riittävästi. Suunnittelussa on arvioitava nostureiden vaatiman ylläpidon taso ja kustannukset. Nosturit ovat työkoneita, joita ei ole rakennettu ikuisesti ylläpidettäväksi. Suojelu kuitenkin edellyttää niiden jatkuvaa ylläpitoa. Vanhenevat nosturit voivat muodostua turvallisuusriskiksi. Säilytettävien nosturien ympärille on hyvä jättää tarpeeksi vapaata, tekniseen huoltoon soveltuvaa tilaa, jotta niiden ympärillä voidaan tarvittaessa rajata suoja-alue esimerkiksi talvella nosturista mahdollisesti tippuvan jään varalta. Nostureiden ylläpidolle tulee hankkia erillisrahoitus esim. maankäyttösopimuksen yhteydessä. Jos nostureiden ylläpito osoittautuu kalliiksi, on suojelusta kaavaa laadittaessa luovuttava tai suojelua on kevennettävä koskemaan vain osaa rakenteista.

Rakennusvirastolle aiheutuu katualueiden rakentamisesta 3 miljoonan euron kustannukset. Tähän ei sisälly nosturirakenteiden suojelun eikä rantamuurien peruskorjauskustannuksia, koska muurien kunnosta tai niiden korjaamisesta ei ole esitetty arvioita tai suunnitelmia. Alueella on myös pilaantuneita maita, joiden käsittelystä voi syntyä kustannuksia.

Lisätiedot

Kiiskinen Anu, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi





---

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

## Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 7.5.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Hietalahden Telakkarannan uudesta asemakaavan muutosluonnoksesta. Kaupunginmuseo lausuu kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Kaupunginmuseo on antanut Telakkarannan aikaisemmasta asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnon 4.10.2011. Nyt esillä oleva asemakaavan luonnos poikkeaa aiemmasta luonnoksesta rakennussuojelun osalta siten, että konepajarakennus on merkitty suojelumerkinnällä sr-2 sr-1:n sijaan, ja muut suojeltavat rakennukset ovat merkitty sr-3 -merkinnöillä.

Kaupunginmuseo on neuvotellut rakennussuojelun tavoitteista ja aiemmassa luonnoksessa olleiden suojelumerkintöjen muuttamisesta kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Uusituissa suojelumääräyksissä on pyritty ottamaan huomioon rakennusten tuleva käyttö ja suojelutavoitteiden yhteensovittaminen. Lisäksi kaavatyön aikana on saatu uutta tietoa haitta-aineista. Mm. konepajarakennuksessa on tehty haitta-ainetutkimuksia, joissa on käynyt ilmi rakennuksessa olevan terveydelle vaarallisia öljyhiilivetyjämiä. Niiden puhdistaminen voi mahdollisesti aiheuttaa rakennuksen joidenkin pintojen uusimistarpeen. Edellä mainittujen syiden takia suojelumerkintöjä on hieman lievennetty. Edelleenkin yksityiskohtaisten suojelumääräysten tavoitteena on turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaan teollisuusympäristön olennaisten ominaispiirteiden säilyminen. Konepajan sr-2 määräyksessä edellytetään rakennusluvan yhteydessä kaupunginmuseon lausuntoa.

KTYA/s Toimitilarakennusten korttelialueelle on mahdollista rakentaa kahdeksankerroksinen uudisrakennus kahden suojeltavan rakennuksen päälle (puutyöpaja ja messinkivalimo). Kaupunginmuseo toistaa aiemmassa lausunnossaan esille tuomansa huolen suojeltavien, kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden puutyöverstaan ja messinkivalimon rakennuksiin kytkeytyvästä uudisrakennuksesta. Esitetyllä tavalla rakentaminen ja suojelun toteutuminen ovat vaikeasti yhteen sovitettavia tavoitteita. Lisäksi korkea ja massiivinen hotellirakennus poikkeaa mittakaavaltaan suuresti telakan punatiilisestä konepaja- ja verstasarkkitehtuurista. Vanhojen kulttuurihistoriallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokkaiden rakennusten liittäminen uudisrakennukseen siten, että vanhojen rakennusten olennaiset

---



ominaispiirteet säilyvät, edellyttää erityisen taitavaa rakennus- ja rakennesuunnittelua ja rakennussuojelun tavoitteiden ymmärrystä.

S-1 määräys koskee telakan laiturialueen teollisuuskäyttöön liittyvien osien, kuten raiteiden ja telakkanostureiden, säilyttämistä. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan merkintä vastaa suojelutavoitteita.

Satamarataan liittyvästä ratakuilusta mainintaan asemakaavaluonnoksen selostuksessa seuraavasti: Telakkakadulla Merimiehenkadun ja Pursimiehenkadun välisellä osuudella säilytetään muistuma satamaradan luonnonkivisestä reunamuurista. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että historiallisesti merkittävä satamarata ja siihen liittyvää ratakuilun rakennetta säilyy mahdollisimman pitkältä osuudelta, siten että sen historiallinen käyttötarkoitus on ymmärrettävissä.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan luonnoksesta.

Lisätiedot

Saresto Sari, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483  
sari.saresto(a)hel.fi

---