

# TANSSIN TALO

20. KAUPUNGINOSA KORTTELI 20001 TONTTI 5

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12492  
PÄIVÄTTY 12.12.2017

Asemakaavan muutos koskee:

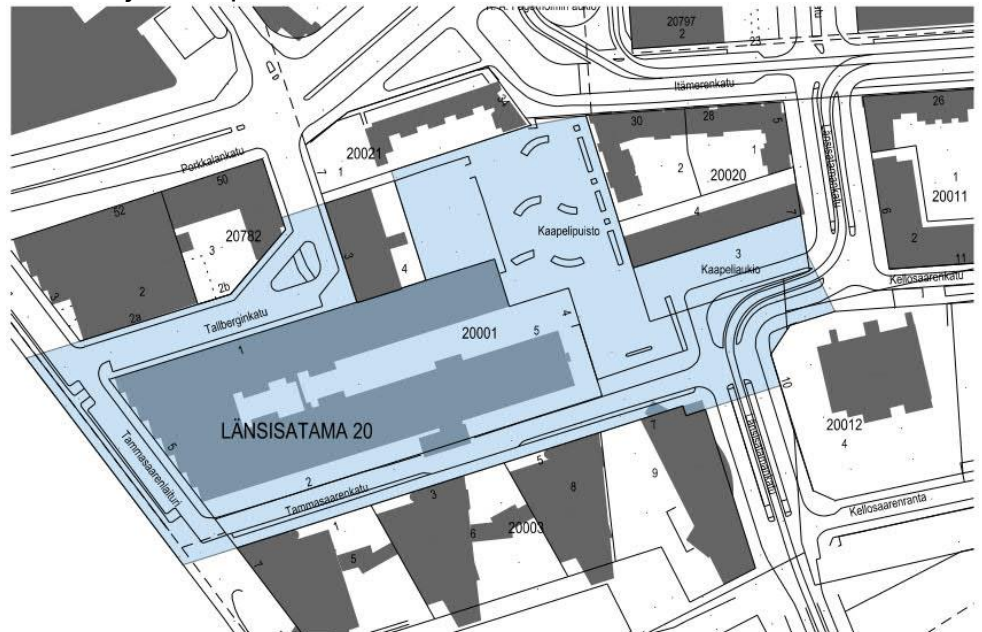
Helsingin kaupungin  
20. kaupunginosan (Länsisatama, Ruoholahti)  
korttelin 20001 tonttia 5, katu-, tori-, liikenne- ja puistoaluetta.

Kaavan nimi:  
Tanssin talo

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 14.3.2017  
Kaupunkiympäristölautakunta:  
Nähtävilläolo (MRL 65 §):  
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Ruoholahden länsiosassa. Alue rajautuu länsipuolella mereen, pohjoispuolella asunto-osakeyhtiöihin ja toimitilarakennuksiin, idässä Helsingin energian Kellosaaren varavoimalaitokseen ja eteläpuolella HTC –toimitilarakennuksiin.



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**Asemakaavoitus:**

Jari Huhtaniemi, arkkitehti  
Matti Kajansinkko, tiimipäällikkö

**Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:**

Mari Soini, maisema-arkkitehti

**Kaavapiirtäminen:**

Annikki Vartiainen, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:**

Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri

**Rakennussuojelu:**

Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknistaloudellinen suunnittelu:**

Jarkko Nyman, insinööri,  
(korkotasot ja yhdyskuntatekniikka)  
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri  
(maalaiset tilat ja pelastusturvallisuus)  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri  
(ympäristöturvallisuus)  
Tiina Lepistö, insinööri  
(maaperän pilaantuneisuus)

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:**

Sami Haapanen, tonttipäällikkö  
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, yritystontit  
Markku Savolainen, projektijohtaja, pohjarakennus

**Vuorovaikutus:**

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija

**Rakennusvalvontapalvelut:**

Ulla Vahtera, arkkitehti  
Pirkka Hellman, arkkitehti

**Ympäristöpalvelut:**

Anu Haahla, ympäristötarkistaja

**Liikenneliikelaitos (HKL):**

Mikko Metsola, rata- ja pysäkkisuunnittelija  
Jarno Portti, ratasuunnittelija

**Pelastuslaitos:**

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja

---

Muut Helsingin kaupungin toimialat**Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala:**

tilapalvelupäällikkö Matti Kuusela, tilapalvelut  
ulkoilupalvelupäällikkö Stefan Fröberg, liikunta ulkoilupalvelut  
projektisuunnittelija Klas Fontel, julkinen taide -yksikkö  
tutkija Sari Saresto, kulttuuriympäristöt  
arkkitehti Mikko Lindqvist, kulttuuriympäristöt

**Kaupunginkanslia:**

projektinjohtaja Outi Sääntti, aluerakentaminen

Muut viranomaistahot**Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY:**

alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin

**Helen Oy:**

kiinteistöpäällikkö Kyösti Oasmaa

**Helen Sähköverkko Oy:**

projektipäällikkö Tero Korhonen

projektisuunnittelija Kari Jäske

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY):**

aluepäällikkö Saara Neiramo

**Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä:**

joukkoliikennesuunnittelija Lauri Rätty

liikennesuunnittelija Emilia Hakala

**Museovirasto:**

intendentti Elisa El Harouny

Hakijataho

Kiinteistö Oy Kaapelitalo

Hankesuunnittelu

JKMM Arkkitehdit ja Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy  
Nomaji maisema-arkkitehdit Oy

---

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ .....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	6
Tavoitteet .....	6
Mitoitus .....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	7
Liikenne .....	9
Palvelut .....	10
Esteettömyys .....	11
Luonnonympäristö .....	11
Ekologinen kestävyys .....	11
Alueen historia ja suojelukohteet .....	12
Yhdyskuntatekninen huolto .....	13
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	14
Ympäristöhäiriöt .....	15
Pelastusturvallisuus ja maanalaiset tilat .....	17
Vaikutukset .....	17
TOTEUTUS .....	21
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	21
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	23

---

## LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Sijaintikartta
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta
  - Havainnekuva
  - Ote Yleiskaava 2002:sta
  - Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
  - Ote voimassa olevista asemakaavoista
  - Maaperä
  - Vesihuolto
  - Energiahuolto- ja tietoliikenne
  - Kaukolämpö- ja kaukojäähdytys
  - Liikennesuunnitelma
  - Pelastuskaavio
  - Kuvaliite suojelukohteista
- 4 Viitesuunnitelma

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
  - Tanssin Talo asemakaavan viitesuunnitelma JKMM Arkkitehdit ja Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy 28.9.2017
  - Kaapelipuiston ja Kaapeliauktion yleissuunnitelmaluonnos 27.10.2017, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy
  - Tanssin talo asemakaava, Liikenneselvitys, Trafix 28.9.2017
  - Tanssin talo asemakaava, varjotutkielma, JKMM Arkkitehdit ja Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy 28.9.2017
  - Kaapelitehdas, Suppea rakennushistoriaselvitys 2017, Vilhelm Helander, Juha Leiviskä arkkitehdit SAFA
  - Tanssin talo asemakaava, palotekninen selvitys, Paloässäät 28.9.2017
  - Tanssin talo asemakaava, tuulisuuslausunto, Sweco 28.9.2017
  - Tanssin talo asemakaava, ääni- ja värinäselvitys, Akukon 28.9.2017
  - Tanssin Talo Kaapelitehtaalla Hankesuunnitelma 12.12.2016
  - Kaapelipuisto (Tanssin talo), Helsinki, maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll 6.10.2017
  - Helsingin Energia, Salmisaaren voimalaitokset, Suuronnettomuusvaarojen arviointi, Pöyry Finland Oy, 25.1.2010
-

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yleisten rakennusten korttelialuetta sekä katu-, tori-, liikenne- ja puistoaluetta. Yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsee kulttuurikeskus Kaapelitehdas. Kaavaratkaisu mahdollistaa kulttuurikeskus Kaapelitehtaalle suunnitellun lisärakennuksen sijoittamisen viereisen Kaapelipuiston alueelle. Alueen yleinen pysäköintialue muutetaan katuaukioalueeksi

Tavoitteena on Tanssin taloksi nimetyn tanssitaiteen ja -kulttuurin esiintymis- ja harjoitustilakokonaisuuden muodostaminen Kaapelitehtaan yhteyteen. Tavoite edellyttää lisärakentamisen lisäksi Kaapelitehtaan sisäpihan kattamista ja huoltoyhteyksien muuttamista. Alueelle on suunniteltu yleisten rakennusten korttelialue sekä katu-, tori- ja puistoaluetta.

Kaapelitehtaan nykyinen rakennusoikeus 42 140 k-m<sup>2</sup> muutetaan 63 000 k-m<sup>2</sup>:iin.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6785), jonka mukaan Kaapelitehtaan nykyinen sisäpihan kautta ohjattu huoltoliikenne johdetaan jatkossa pääosin Kaapelitehdasta ympäröivien katualuiden ja nykyisen Kaapelipuiston pohjoisosan kautta. Katu- ja yleisten pysäköintialueiden pysäköintipaikkojen kokonaismäärää vähennetään suunnittelualueella nykyisestä 159 autopaikasta 103 autopaikkaan.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tanssitaiteen ja -kulttuurin toimintaedellytykset parantuvat. Puiston pinta-ala pienenee ja pysäköintipaikkojen lukumäärä vähentyy.

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueet. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Tavoitteena on Tanssin taloksi nimetyn tanssitaiteen ja -kulttuurin esiintymis- ja harjoitustilakokonaisuuden muodostuminen Kaapelitehtaan yhteyteen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että mahdollistetaan monipuolinen ja kansainvälisesti vetovoimainen kulttuuri-, urheilu- ja tapahtumatarjonta, tar-

---



jotaan edellytykset hyvälle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle ja kehitetään kaupunginosia elävinä, omaleimaisina ja turvallisin.

## Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 34 401 m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa nykyisestä 42 140 k-m<sup>2</sup>:stä 63 000 k-m<sup>2</sup>:iin.

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee kulttuurikeskus Kaapelitehdas yleisten rakennusten korttelialueella. Kaapelitehtaan pohjoispuolella sijaitsee vuonna 1996 suunniteltu Kaapelipuisto (0,6ha). Kaapelitehtaan itäpuolella oleva Kaapeliauquio toimii päälähestymissuuntana Kaapelitehtaalle. Aukion vieressä sijaitsee yleinen pysäköintialue, jolla sijaitsee 34 autopaikkaa.

Tunnelmaltaan Kaapelipuisto on muotoutunut urbaanin toriaukion luonteiseksi. Puisto jakautuu kahteen erilaiseen osaan. Itäinen osa on torimainen, erisävyisillä graniittisilla katukivillä päällystetty aukio lehmusrivistöineen.. Puiston länsiosassa on pelikenttä, joka on rajattu puu-, pensas-, ja köynnösistutuksin.

### Kaavaratkaisu

Yleisten rakennusten korttelialuetta laajennetaan Kaapelipuiston eteläosaan, joka mahdollistaa lisärakennuksen sijoittamisen Kaapelitehtaan itäpuolelle. Tanssin taloksi nimetty tanssitaiteen ja -kulttuurin esiintymis- ja harjoitustilakokonaisuus sijoittuu pääosin lisärakennukseen. Pienenevään Kaapelipuistoon sallitaan huoltoajo, joka palvelee lisärakennusta ja Kaapelitehtaaseen kaavailua uutta ravintolaa. Yleinen pysäköintialue muutetaan katuaukioksi. Kaapelitehtaan sisäpiha katetaan valokatteella, jonka seurauksena Kaapelitehtaan nykyinen sisäpihan kautta ohjattu huoltoliikenne johdetaan jatkossa pääosin Kaapelitehdasta ympäröivien katualuiden kautta. Kaapelitehtaan lähiympäristöä koskeva julkisten ulkotilojen suunnittelu on käynnistetty asemakaavatyön rinnalla.

### Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Kaavaehdotuksessa laajennettavaksi esitetyllä yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsee kulttuurikeskus Kaapelitehdas. Tanssin taloa suunnitellaan toteutettavaksi Kaapelitehtaan yhteyteen rakennettavaan lisärakennukseen, jonka lisäksi Kaapelitehtaan nykyisiä tiloja peruskorjataan Tanssin talon käyttöön. Hankkeeseen liittyen Kiinteistö oy Kaapelitalo toteuttaa lisäksi uuden pääaulan Kaapelitehtaalle kattamalla nykyisen sisäpihan, josta noin puolet on kylmää ja puolet lämmintä katettua tilaa. Sisäpihan kattamisen johdosta Kaapelitehtaan nykyinen huoltoliikenne ohjataan jatkossa pääosin ympäröivien katualueiden kautta. Tanssin talon uudisrakennuksille on suunniteltu oma identiteetti suhteessa Kaapelitehtaaseen ottaen huomioon sen teollisuusrakennusluonteen.

### Katuaukio (Y -yleisten rakennusten korttelialue ja katualue)

Kaavaehdotuksessa on esitetty nykyinen Kaapeliaukio ja sen eteläpuolella sijaitseva pysäköintialue uudeksi katuaukiokokonaisuudeksi, joka muodostaa kulttuurikeskukselle edusaukion ja laajentumistilan rakennuksen toiminnoille ulkotilassa. Katuaukiolle on merkitty sijainniltaan ohjeelliset puurivit ja ohjeellinen merkintä alueen osasta, joka varataan tapahtumien järjestämiselle. Kaavatyön rinnalla käynnistetyn julkisten ulkotilojen suunnitelman tavoitteena on muodostaa Kaapeliaukiosta ympäröiville kiinteistöille ja kaikille kaupunkilaisille esteettisesti, toiminnallisesti, ekologisesti ja teknisistä näkökulmista mahdollisimman korkeatasoinen kaupunkitila.

### Puisto (VP)

Kaavaehdotuksessa esitetty noin 2600 m<sup>2</sup> laajuinen Kaapelipuisto on nykyistä 6000 m<sup>2</sup> laajuista puistoa merkittävästi pienialaisempi. Jäljelle jäävän puiston pinta-alasta noin 1000 k-m<sup>2</sup> merkitään merkinnällä huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Huoltoliikenteen johdosta puiston korkotasausta lasketaan osalla aluetta.

Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen edellyttää puiston kokonaisvaltaista uudelleen suunnittelua ja toteutusta. Olemassa olevat puut, istutukset, kivipinnoitteet ja katukalusteet poistetaan. Kaavatyön rinnalla käynnistetyn julkisten ulkotilojen suunnitelman tavoitteena on muodostaa Kaapelipuistosta ympäröiville kiinteistöille ja kaikille kaupunkilaisille esteettisesti, toiminnallisesti, ekologisesti ja teknisistä näkökulmista mahdollisimman korkeatasoinen kaupunkitila.

---

## Liikenne

### Lähtökohdat

Kaapelitehdas ja suunniteltu lisärakennus rajautuu Länsisatamankatuun, Itämerenkatuun, Tammasaarenkatuun, Tammasaarenlaituriin ja Tallberginkatuun. Länsisatamankatu on alueellinen kokoojakatu, ja sen nykyinen liikennemäärä korttelin itäpuolella on noin 3800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Itämerenkatu on paikallinen kokoojakatu, ja sen nykyinen liikennemäärä korttelin koillispuolella on noin 7900 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tammasaarenkatu, Tammasaarenlaituri ja Tallberginkatu ovat tonttikatuja, ja niiden liikennemäärät ovat arviolta noin 200 - 800 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Länsisatamankadulla kulkee yksisuuntainen pyöräilyn pääreitti. Itämerenkadun eteläreunalla kulkee kaksisuuntainen pyöräilyn pääreitti. Tammasaarenkadulla ja Tammasaarenlaiturilla kulkee kaksisuuntainen pyöräiliikenteen reitti. Tallberginkadulla pyöräily on ajoradalla.

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkevan Porkkalankadun linja-autoliikenteen pysäkit sijaitsevat rakennuksen läheisyydessä 100 - 200 metrin etäisyydellä. Itämerenkadun ja Länsisatamankadun kautta alueen ohi kulkee raitiotielinja 8. Raitiotielinjan pysäkki sijaitsee Länsisatamankadulla noin 100 metrin etäisyydellä rakennuksesta. Alue sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä Ruoholahden metroasemalta.

Suunnittelualueella on tällä hetkellä 95 pyöräpysäköintipaikkaa. Pyöräpysäköintipaikat sijaitsevat kaapelitehtaan sisäpihalla. Liikennesuunnittelualueella kaduilla ja aukiolla on yhteensä 159 asiointi- ja vieraskäyttöön tarkoitettua henkilöautojen pysäköintipaikkaa.

Kaapelitehtaan huoltoliikenne toimii nykyisin pääasiallisesti rakennuksen sisäpihan kautta.

### Kaavaratkaisu

Tallberginkadun katulinjaus muuttuu, kun Kaapelitehtaan sisäänkäynnin edustalle suunnitellaan korttelialueeseen kuuluva uusi aukio. Tallberginkadun nykyinen suuri keskisaareke puretaan. Tammasaarenkadun poikkileikkaus muuttuu, kun linja-autojen saattopysäköintipaikat sijoitetaan kadun pohjoisreunaan. Länsisatamankadun poikkileikkaus muuttuu, kun henkilöautojen saatto-

---

pysäköintipaikat sijoitetaan kadulle. Itämerenkadulle tehdään pieniä rakenteellisia muutoksia, jotta huoltoliikenne pääsee kääntymään nykyisen Kaapelipuiston alueelle.

Kaapelitehtaan nykyinen sisäpihan kautta ohjattu huoltoliikenne johdetaan jatkossa pääosin Kaapelitehdasta ympäröivien katualueiden kautta. Lisärakennuksen ja Kaapelitehtaan valokatettavan sisäpihan yhteyteen suunnitellun uuden ravintolan huoltoliikenne johdetaan Kaapelipuiston kautta. Kaapelipuiston uudelleen suunnittelun yhteydessä suunnitellaan tarkemmin huoltoliikenteen järjestelyt.

Asemakaava-alueen pyöräpysäköinti on pääosin tontilla. Suunnitelmassa tontille on sijoitettu yhteensä 167 pyöräpysäköintipaikkaa ja katualueelle 27 pyöräpysäköintipaikkaa. Kaapelitehtaan ja lisärakennuksen pyöräpysäköintipaikat ovat vuorottaiskäytössä työntekijöiden ja asiakkaiden kesken.

Kaapelitehtaan itäpuolella sijaitseva yleinen pysäköintialue kaavoitetaan katuaukioksi, joka muodostaa kulttuurikeskukselle edusaukion ja laajentumistilan rakennuksen toiminnoille ulkotilassa. Pysäköintipaikat poistuvat kyseiseltä alueelta. Pysäköintipaikkoja tulee poistumaan myös Tammasaarenkadulta ja Tallberginkadulta. Liikennesuunnitelmassa rajatulle alueelle jää yhteensä 103 asiointi- ja vieraskäyttöön tarkoitettua henkilöautojen pysäköintipaikkaa. Kaapelitehtaan ja uudisrakennuksen taksien saattoliikenteelle on varattu yhteensä 6 pysähtymispaikkaa Länsisatamankadun varresta. Lisärakennuksen ja Kaapelitehtaan linja-autojen saattoliikenteelle on varattu neljä pysähtymispaikkaa rakennuksen sisäänkäyntien läheisyyteen Tammasaarenkadulle sekä Tallberginkadulle.

Kaavamuutoksen tuottaman liikenteen kulkumuotojakaumaa on arvioitu seuraavasti: joukkoliikenne 25%, taksit 15%, henkilöauto 25%, jalankulku/pyöräily 20%, tilausbussit 15%.

Kaapelitehtaalle ja lisärakennukselle on tehty paloselvitys.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Kaapelitehtaalla toimii muun muassa 3 museota, 12 galleriaa, tanssiteattereita, taidekouluja sekä taiteilijoita, bändejä ja erilaisia luovien alojen yrityksiä. Kaapelitehtaalla on ravintola, 6 tapahtumatilaa ja 3 kokoustilaa, joissa järjestetään ympärivuotisesti messuja, festivaaleja, konsertteja ja näyttelyitä. Kaapelitehdasta hallinnoi Helsingin kaupungin omistama Kiinteistö Oy Kaapelitalo.

---

### Kaavaratkaisu

Kaapelitehtaan nykyinen toiminta säilyy pääosin entisellään. Lisärakennukseen sijoitettavat Tanssin talon tärkeimmät esiintymistilat ovat iso 700 henkilön muunneltava sali, pienempi 250 henkilön muunneltava sali sekä harjoitussali, jota voidaan käyttää myös esityksiin. Lisärakennuksen aluutila sekä nykyiseen Kaapelitehtaaseen sijoitettavat aulatilat ja uusi ravintola tukevat esiintymistiloja.

### Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

### Luonnonympäristö

#### Lähtökohdat

Kaava-alue on sijoittuu täyttömaille entisen Salmisaaren (aikaisemmin Tammasaari, Märholmen) ja merialueen kohdalla. Nykytilassaan alue on rakennettua kaupunkiympäristöä, jonka istutettu kasvillisuus muodostaa alueen elolliset elementit. Alueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita tai tunnettuja luonnonsuojelulailta suojeltuja luontotyypppejä. Helsingin kaupungin ympäristöpalvelujen ylläpitämän luontotietojärjestelmän mukaan alueella ei ole arvokkaita ekologisia kohteita.

#### Kaavaratkaisu

Nykyinen Kaapelipuisto (VP) kaavoitetaan pääosin yleisten rakennusten korttelialueeksi. Lisärakennuksen toteuttamisen myötä jäljelle jäävän puistoalueen nykyinen kasvillisuus poistetaan. Kokonaisuudessaan alueen viherpinta-ala pienenee lähtötilanteeseen verrattuna. Kaavassa on osoitettu puistoalue (VP) ja annettu hulevesiä viivyttäviä viherkattoja sekä istutettavaa tontin osaa koskeva kaavamääräys

### Ekologinen kestävyys

#### Lähtökohdat

Kaupungin hulevesistrategian mukaisesti hulevedet käsitellään ensisijaisesti paikallisesti ja hulevesiä pyritään ensisijaisesti imeyttämään. Jos hulevesiä ei voi imeyttää alueella, tulee mahdollisuuksien mukaan huleveden virtaamaa hidastaa tai viivyttää tontilla tai yleisellä alueella ennen sen pois johtamista. Viherkattolinjauksen mukaisesti Helsingin kaupunki edistää viherkattojen rakentamista muun muassa asemakaavoituksen avulla.

---

### Kaavaratkaisu

Lisärakentaminen on sijoitettu raideliikenteseen tukeutuvan joukkoliikenneyhteyden varrelle. Kaavaratkaisu tukee joukkoliikenteen käyttöä ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan uudisrakennuksen osalta kattopinnat, joilla ei ole terasseja, tulee rakentaa hulevesiä viivyttävinä viherkattoina katoilla, joiden korkotaso on alle +25,0 metriä.

### Alueen historia ja suojelukohteet

#### Lähtökohdat

Kaava-alue on osa Salmisaaren teollisuusalueen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Salmisaari merkittiin vuoden 1918 yleiskaavassa teollisuusalueeksi ja liitettiin maatäytöillä mantereeseen.

Kaupunki kaavoitti Salmisaareen kuusi tehdastonttia. Rakentaminen alkoi Oy Alkoholiliike Ab:n toimesta. Vuosina 1935-1936 järjestettiin Alkon uuden tuotantolaitoksen ja keskusvaraston arkkitehtikilpailu, jonka voitti arkkitehti Väinö Vähäkallio. Arkkitehtisuunnitelmat valmistuivat vuonna 1940. Alkon rakennukset siirtyivät Helsingin oikeustalon käyttöön vuonna 2004.

Kaapelitehtaan tontti rakennettiin arkkitehti W.G. Palmqvistin suunnitelmien mukaan useassa vaiheessa vuosina 1939-1943, 1947-1948 ja 1952-1954. Vuonna 1967 Kaapelitehdas siirtyi Oy Nokia Ab:lle. Nokia lopetti teollisen toimintansa Salmisaaressa vuonna 1990.

Tehdasrakennuksen säilyminen oli Nokian poistumisen jälkeen uhattuna. Talon väliaikaisten vuokralaisten perustama Pro Kaapeli-yhdistys laati rakennuksen säilyttävän suunnitelman ja rakennus suojeltiin asemakaavassa. Käyttötarkoitukseksi määriteltiin ”yleisten ja kaupallisten toimintojen yhdistelmä (asiakaspalvelut, tuotantopainotteinen kulttuurityö ja sitä tukeva liiketoiminta)”. Kaapelitehdas siirtyi Kiinteistö Oy Kaapelin omistukseen 1992. Yhtiön osakkeet omistaa Helsingin kaupunki.

Kaapelitehdas on omistajanvaihdioksesta lähtien toiminut monipuolisena kulttuuritalona. Nokia on pitänyt hallussaan omalla tontillaan sijaitsevan pohjoissiiven, johon rakennettiin vuonna 1998 asuin- ja toimistotiloja.

Kaava-alueen lähellä sijaitsee Helsingin kaupungin sähkölaitoksen ensimmäinen kaukolämmön tuotannon tarpeisiin avattu voimalaitos, vuonna 1953 valmistunut Salmisaari A, jota pidetään

Hilding Ekelundin kaupunginarkkitehtikauden pääteoksena. Salmisaaren B - voimalaitos valmistui vuonna 1984. Sen suunnitteli arkkitehti Timo Penttilä yhdessä Heikki Saarelan ja Kari Lindin kanssa.

Kaapelitehdas on voimassa olevassa asemakaavassa (10550/26.11.1998) suojeltu merkinnällä: "sr-2. Suojeltava rakennus. Rakennusala, jolla sijaitsee kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä." Kaava-alueella ei ole muita suojelukohteita.

Alueen pohjoispuolella sijaitsevista rakennuksista on suojeltu entinen Alkoholiliike Oy:n tuotantolaitos (sr-1) sekä Salmisaaren A-voimalaitos (sr-2).

### Kaavaratkaisu

Kaapelitehtaan säilytettävän vanhan osan kaavamerkintää täydennetään muotoon: "Suojeltava rakennus. Rakennusala, jolla sijaitsee kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät katujulkisivujen ja sisäpihan julkisivujen kulttuurihistoriallista arvoa. Teollisesta käytöstä kertovat yksityiskohdat ja sisäpihan näkymäakseli on säilytettävä.

Tärkeimpien ehjinä kokonaisuuksina säilyneiden sisätilojen (Merikaapelihalli, Korkeaajännitehalli, Pannuhalli ja sen alakerta sekä Turbiinisali) tilallinen hahmo on säilytettävä.

Lisärakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti sopusoinnussa olemassa olevaan rakennuksen kanssa."

Valittu suunnitteluratkaisu ei edellytä laajamittaisia muutoksia rakennuksen alkuperäisiin julkisivurakenteisiin.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Nykyisen Kaapelipuiston itäosassa on yhdyskuntateknisiä putkia ja johtoja, kuten kaukolämpöjohto, sekavesiviemäri ja jätevesiviemäri.

---

Kaapelipuistosta ja Kaapeliaukiolta ei ole luontaista tulvareittiä katuja pitkin mereen. Tämän vuoksi Länsisatamankatu ja Tamma-saarenkatu on varustettu 600-800 mm tulvamitoitetulla hulevesiviemärillä, jonka kautta hulevedet johdetaan mereen tulvatilanteessa.

### Kaavaratkaisu

Kaapelipuiston itäosan yhdyskuntatekniset putket ja johdot on rakentamisen vuoksi siirrettävä nykyisen Kaapelipuiston itäreunaan lähemmäksi olevia rakennuksia. Kaapeliaukiioon kohdistuvat muutokset saattavat aiheuttaa muutostarpeita alueen kuivatukselle. Muutostarve selviää toteutussuunnittelussa.

Rakennus on liitettävissä nykyisiin tai rakentamisen myötä siirrettäviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Rakennus on tarkoitus liittää kaukojäähdytysverkkoon.

Tulvaviemärien kapasiteetin riittävyys tarkistetaan jatkosuunnittelussa ja tulvaviemäröintiä voidaan tarpeen mukaan laajentaa nykyisestä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

#### Maaperä

Alueen maanpinnan taso vaihtelee noin välillä +3,0-+3,6. Kallio sijaitsee kohteessa pääosin arviolta 1,5 – 3 m syvyydellä maanpinnasta. Alueen itäreunassa kallionpinta on arviolta 3 – 6 m syvyydessä maanpinnasta.

Nykyisen Kaapelipuiston alue on aikoinaan ollut viereisen kaapelitehtaan varastoalueena. Alueella on ollut varastointia sekä halleissa että ulkona. 1990-luvulla alue on toiminut pysäköintialueena. Nykyiseen puistokäyttöön alue on muutettu 2000-luvun alkupuolella. Tulevan Tanssin talon alue koostuu pääosin 90-luvun loppupuolella toteutetun massanvaihdon yhteydessä tuoduista maa-aineksista. Alueen eteläreunassa maaperä voi paikoin koostua alkuperäisistä täyttömaista.

Alueella tehtiin maaperätutkimukset vuoden 2017 kesällä. Aiemmin maaperä on tutkittu vuonna 1998, jolloin maaperässä todettiin alkuaineista aiheutuvaa pilaantuneisuutta ja jätteitä. Kaapelipuiston alue on kunnostettu massanvaihdolla ennen sen nykyistä käyttöä puistoalueena. Vuoden 2017 tutkimuksissa todettiin piste-mäistä pilaantuneisuutta kaapelipuiston alueen eteläreunassa,



kunnostetun alueen ulkopuolella. Pilaantumien kohdalla maaperässä esiintyy lyijyä alemman ohjearvon ja kuparia ylemmän ohjearvon ylittävänä pitoisuutena sekä PAH-yhdisteitä ja kloorattuja yhdisteitä kynnsarvot ylittävinä pitoisuuksina.

#### Pohjavesi

Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Kesällä 2017 tehdyissä maaperätutkimuksissa ei todettu pohjavettä koko maaperän syvyydellä. Maaperän todettiin olevan kostea n. 1,5 – 3 m syvyydellä maanpinnasta.

#### Kaavaratkaisu

Lisärakennuksen perustamisessa on varauduttava tukipaaluihin tontin itäreunassa. Muilta osin rakennus on perustettavissa kalli-onvaraisesti tai tiiviin pohjamaan varaan.

Kaapelipuiston käyttötarkoitus on muuttumassa puistokäytöstä yleisten rakennusten korttelialueeksi, mikä edellyttää maaperässä esiintyvien haitta-aineiden riskitarkastelua ja mahdollisesti maaperän kunnostamista käyttötarkoitukseen soveltuvaksi. Maaperän sisältämällä haitta-aineilla on vaikutusta kaivettujen massojen käsittelyyn ja käyttömahdollisuuksiin. Mahdolliset kunnostustyöt on mahdollista toteuttaa rakennustöiden yhteydessä.

Asemakaavassa on annettu seuraava pilaantunutta maaperää koskeva määräys: ”Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.”

#### Ympäristöhäiriöt

##### Lähtökohdat

##### Melu ja värinä

Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan päiväaikainen tie- tai raitioliikenteen aiheuttama keskiäänitaso kahden metrin korkeudella maanpinnasta ei juurikaan ylitä ohjearvotasoa 55 dB kaava-alueella. Raitioliikenne voi aiheuttaa radan läheisyyteen sijoituvissa rakennuksissa runkomeluna tai värinänä havaittavaa värähtelyä. Läheistä Kellosaaren kaasuturbiinilaitosta koekäytetään noin kuuden viikon välein noin puoli tuntia kerrallaan, jolloin siitä aiheutuu laitoksen lähiympäristöön melko voimakasta normaalista katuliikennemelusta poikkeavaa melua. Koekäytöt tulee suorittaa arkisin klo 8-16 välillä.

## Energiahuolto

Kaapelitehtaan lähialueella on merkittävä energiahuollon toimintojen keskittymä. Tärkeimpiä kokonaisuuksia ovat Salmisaaren voimalaitosalue, Tammasaarenlaiturin hiilisatama, voimalaitosta palvelevat maanalaiset polttoainevarastot ja kuljetinjärjestelmät. Kellosaarenrannassa toimii sähköä tuottava varavoimalaitos, jolla on alueellaan polttööljyvarasto.

Salmisaaren voimalaitos on käyttämiensä kemikaalien laadun ja määrän perusteella luokiteltu suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaksi laitokseksi, joka on velvollinen laatimaan toiminnastaan turvallisuus selvityksen. Tanssin talo sijaitsee turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin määrittämällä konsultointivyohtyhykkeellä, jolla riittäviin suojaetäisyyksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Asemakaavasta on valmistelun aikana pyydetty Tukesin lausunto, jossa todetaan, ettei laitos toiminnastaan laatimansa turvallisuus selvityksen perusteella aiheuta tulipalon lämpösäteilyä, myrkyllisten aineiden päästöistä, eikä räjähdysen painevaikutuksesta aiheutuva välitöntä vaaraa Tanssin talolle.

Salmisaarella ja Kellosaarella olevien öljysäiliöiden tulipalot voisivat muodostaa suuria määriä savukaasuja. Suurten tulipalojen savukaasut voivat tyyppillisesti levitä hyvin pitkälle ja aiheuttaa suojautumistarpeen laajalla alueella. Salmisaaren laitoksen vaaranarvioinnin perusteella öljyn käsittelyn vaaratilanteisiin on laitoksella varauduttu hyvin ja tarkastellut onnettomuuskenaariot on arvioitu hyvin epätodennäköisiksi.

## Kaavaratkaisu

### Melu ja tärinä

Kohteen jatkosuunnittelussa tulee rakennusten ulkovaipan ja sisäosien äänieristys mitoittaa toiminnalle arvioitujen tavoitteiden mukaisesti ympäristön melulähteet ja sekä lähimmät häiriintyvät kohteet huomioon ottaen. Myös mahdollinen raitioliikenteen aiheuttama värähtely voi olla syytä ottaa huomioon, mikäli Tanssin taloon suunnitellaan esimerkiksi taustamelulle erityisen herkkiä tiloja. Suunniteltuun toimintaan liittyvän huoltoliikenteen aiheuttama melu on arvioitu vähäiseksi pienten käyntimäärien sekä ajoneuvojen alhaisten nopeuden vuoksi.

## Energiahuolto

Asemakaava-alueelle ei aiheudu Tukesin lausunnossaan turvallisuus selvityksen perusteella esittämän arvion mukaan välittömiä vaikutuksia voimalaitoksen mahdollisista onnettomuuksista. Etäi-

---

syys voimalaitokseen on lähimmillään noin 200 metriä ja sen öljysäiliöihin lähimmillään yli 300 metriä. Kellosaaren varavoimalan öljysäiliöön etäisyys on noin 200 metriä. Riittävä etäisyys mahdollistaa myös savukaasuilta suojautumisen sisätiloihin siirtymällä tai poistumalla alueelta. Asemakaava ei mahdollista erityisen herkän toiminnan sijoittamista alueelle.

## Pelastusturvallisuus ja maanalaiset tilat

### Kaavaratkaisu

Viitesuunnittelun yhteydessä on laadittu palotekninen selvitys asemakaavamuutosta varten. Selvityksessä on käsitelty uudisrakentamisen lisäksi muutosten vaikutuksia olemassa oleviin tiloihin. Suunnittelun lähtökohtana on, että olemassa olevien rakennusten ja tilojen palo- ja pelastusturvallisuusratkaisuja ei heikennetä. Selvityksessä on varauduttu myös vaiheittain rakentamiseen. Jatkosuunnittelussa tehdään yhteistyötä pelastuslaitoksen kanssa.

Alustavat pelastusajoreittien periaatteet on esitetty selostuksen liitteenä. Suunnittelun edetessä pelastusteiden järjestelyt tarkentuvat.

Asemakaavan muutoksessa on palo- ja pelastusturvallisuutta koskevat kaavamääräykset liittyen vaiheittaiseen toteutukseen ja tontinrajat ylittävän hankekokonaisuuden suunnitteluun kokonaisuutena.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla purettaessa, louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja maanalaisten rakenteiden edellyttämät suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville maanalaisille tiloille, rakenteille tai maanalaissa tiloissa oleville toiminnoille.

## Vaikutukset

### Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tansitaiteen ja -kulttuurin toimintaedellytykset parantuvat. Puiston pinta-ala pienenee ja pysäköintipaikkojen lukumäärä vähentyy.

---

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (4/2017, Alv 0%) seuraavasti:

Katualueet ja Kaapeliaukio	1,8 milj. euroa
Kaapelipuisto	0,5 milj. euroa
Kunnallistekniikka	0,2 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>2,5 milj. euroa</b>

Näiden kustannusten lisäksi arvioidaan lisärakennuksen toteuttamisen johdosta tehtävien kunnallisteknisten johtosiirtojen maksavan noin 0,1 miljoonaa euroa.

Katualueiden kustannusarvio ei sisällä mahdollisia pohjarakentamiskustannuksia. Kustannusarvio tarkentuu kaavatyön aikana tehtävässä yleisten alueiden yleissuunnittelussa.

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Yleisten rakennusten korttelialueen laajentaminen mahdollistaa Kaapelitehtaan lisärakentamisen ja nykyisen kaupunkirakenteen tiivistämisen.

### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaupunkikuvalliset muutokset keskittyvät uudisrakennusosan lähiympäristöön: Kaapelitehtaan sisäpihan kulkuyhteydet sekä pihan sisäiset ja ulkoiset näkymät muuttuvat. Tehtaan koillispuolella sijaitsevaan Kaapelipuistoon sijoitetaan uudisrakennusosa ja osa sen toiminnoista. Ruoholahden ja Jätkäsaaren alueiden laajemman kaupunkikuvan kannalta muutokset ovat vähemmän näkyviä.

Kaapelitehtaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin julkisivuihin ei ole esitetty merkittäviä purkutöitä.

Uudisrakennus peittää Kaapelitehtaan toisen (pohjoisen) siiven päädyn ja sulkee osittain näkymät sisäpihalle ja sisäpihalta itään. Sisäpihan kattaminen ja osastointi ja niiden seurauksena tehtävät huolto- ja saattoliikenteen järjestelyt muuttavat olennaisesti rakennuksen sisäänkäyntijärjestelyitä ja sen lähiympäristön katutilojen toiminnallista luonnetta. Uudisrakennusosan sijainti ja sujuva liittyminen Kaapelitehtaan nykyisiin tiloihin on kuitenkin katsottu kokonaisuuden kannalta niin keskeiseksi tavoitteiksi, että muutoksia tehdään julkisivuarkkitehtuuriin pidetään mahdollisina. Muutokset eivät kohdistu alkuperäisiin rakennusosiin lukuun ottamatta vähäisiä muutoksia ja pohjoisen siiven päädyn aukotusta ja väliseiniä.

Kaavaratkaisun mukainen toteutus edellyttää puiston kokonaisvaltaista uudelleen järjestelyä. Kaapelipuiston luonne muuttuu uudisrakennusosan edusaukioksi. Jäljelle jäävät julkiset ulkotilat suunnitellaan uudelleen puistoksi ja katuaukioksi.

Uudisrakennus muodostaa Kaapeliauukion eteläpuolella sijaitsevan yleisen pysäköintialueen alueesta uuden tilallisen kokonaisuuden, jonka osalta kaupunkikuvalla on edellytykset rikastua ja kaupunkitilan toiminnalliset mahdollisuudet voivat parantua.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Tanssin talon tapahtumat ovat ilta-aikaan jolloin alueen liikennemäärät ovat vähäisiä. Liikennemäärien muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta katujen toimivuudelle. Kokonaisliikennesuorite tulee kuitenkin lisääntymään alueella.

Asiointi- ja vieraspysäköintipaikkoja poistuu liikennesuunnitelmassa rajatulta alueelta 56 kappaletta. Henkilöautoliikenteen paikkojen rajallinen määrä lähiympäristössä ohjaa käyttämään alueen hyviä joukkoliikenneyhteyksiä.

Tontin pyöräpysäköintipaikkoja on lisätty 72 kappaletta. Pyöräpysäköintipaikat sijoitetaan kaapelitehtaan sisäänkäyntien läheisyyteen sekä Kaapelitehtaan sisäpihalle. Katualueelle Länsisatamankadun pyörätien varteen ollaan lisäksi sijoittamassa 27 pyöräpysäköintipaikkaa.

Kaapelitehtaan nykyinen sisäpihan kautta ohjattu huoltoliikenne johdetaan jatkossa pääosin Kaapelitehdasta ympäröivien katualueiden ja nykyisen Kaapelipuiston pohjoisosan kautta. Lastaus ja purku tapahtuu Kaapelitehtaan tontilla. Tanssin talon huoltoliikenne lavasteiden, jätteiden ja ravintolan osalta ohjataan nykyisen Kaapelipuiston kautta rakennuksen pohjoispuolelle. Kaapelipuiston uudelleen suunnittelun yhteydessä suunnitellaan tarkemmin huoltoliikenteen järjestelyt.

#### Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen,

Asemakaavamääräyksellä varmistetaan, että maaperän pilaantuneisuus kunnostetaan ennen alueen ottamista uuteen käyttötarkoitukseen. Pilaantuneisuudesta ei siten aiheudu haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle.

#### Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen

Lisärakentaminen huoltoyhteystarpeineen pienentää merkittävästi Kaapelipuistoa sekä varjostaa ja peittää näkymiä suhteessa nykytilanteeseen Kaapelipuistoa ympäröivien asuinkerrostalojen osalta.

Kaava mahdollistaa jäljelle jäävien julkisten ulkotilojen suunnittelun puistoksi ja katu-aukioksi. Kaapelipuiston pinta-ala vähenee merkittävästi olevaan tilanteeseen verrattuna ja kaavaratkaisun mukainen rakentaminen edellyttää puiston ja muiden yleisten alueiden kokonaisvaltaista uudelleen suunnittelua ja toteutusta. *Kaupunkirakenteellinen sijainti asettaa alueelle kaupunkikuvallisesti korkeat laatutavoitteet.*

Ruoholahden puistojen pinta-ala ja palvelutarjonta on suhteellisen suppea. Kaapelipuiston kaavoitus pääosin muuhun käyttöön kaivaa mahdollisuuksia mm. puisto-, leikki- ja liikuntapalvelujen palvelutarjonnan kehittämiseen alueella. Nykyisessä Kaapelipuistossa on oleskelualueiden ohella pelikenttä. Vastaavassa laajuudessa vastaavaa liikuntapalvelua ei ole mahdollista järjestää alueella eikä sen välittömässä läheisyydessä. Ruoholahden kanavan eteläpuolelle Jätkäsaareen rakennettu Saukonpaadenpuisto ja rakenteilla oleva Hyväntoivonpuisto sekä Liikuntapuisto tarjoavat jatkossa monipuolisia virkistysmahdollisuuksia.

Itämerenkadun kautta järjestettävä huoltoyhteys asettaa puiston ja katuaukion suunnittelulle reunaehdoja, joihin etsitään ratkaisuja asemakaavatyön rinnalla käynnistetyn julkisten ulkotilojen yleisuunnitelman yhteydessä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen edistää tanssitaiteen ja -kulttuurin toimintaedellytyksiä valtakunnallisella tasolla ja monipuolista ja kansainvälisesti vetovoimaista kulttuuri- ja tapahtumatarjontaa.

#### Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Huoltoyhteys- ja katuaukiojärjestelyiden seurauksena alueen asiointiin varatut pysäköintipaikat vähenevät. Tanssin talon vakinaisen henkilökunnan määräksi on arvioitu 15 henkilöä. Talo työllistää myös freelancereita sekä käyttää tarvelähtöisesti ostopalveluja.

#### Vaikutukset luontoon

Kaapelipuiston osalta alueella oleva viherpinta-ala vähenee ja kaavan mukainen ratkaisu edellyttää toteutuessaan jäljelle jäävän puiston kokonaisvaltaista uudelleen suunnittelua ja toteutusta. Uusia elinympäristöjä kaupunkiluonnolle saattaa muodostua uudisrakennuksen kattopinnoille, joita koskee määräys hulevesiä pidättävästä viherkatosta.

### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Hulevesien viivytys hulevesiä pidättävään viherkattoon liittyvän määräyksen kautta hillitsee osaltaan ilmastonmuutoksen aiheuttamien sadetapahtumien synnyttämiä ääri-ilmiöitä.

## TOTEUTUS

Asemakaava-alue kuuluu Länsisataman aluerakentamisprojektiin. Toteutusta koordinoidaan Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteleluosaston aluerakentamisen yksikössä. Toteutus käynnistyy Tanssin-talo hankkeen määrittelemässä aikataulussa.

Kiinteistö Oy Kaapelitalolla on tavoitteena aloittaa lisärakennuksen toteuttaminen 2018.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kolme erityistavoitetta: valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät, tonttimaan riittävyys, alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle ja alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajakentämistä.

Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvojen säilymistä. Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Suojelukohteet ja kaavaratkaisu.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty merkinnöillä 'Kerrostalovaltainen alue, asuminen/toimitila' sekä 'Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja masiemakulttuurin kannalta merkittävä alue' (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on merkitty merkinnällä 'Kantakaupunki C2'. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu

huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Alueella on olemassa olevia maanalaisia tiloja. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

#### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10550 (tullut voimaan 18.6.1999). Kaavan mukaan alue on yleisten rakennusten kortteli- aluetta, yleistä pysäköintialuetta, puistoa, katuaukiota ja katu- aluetta.

#### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

#### Muut suunnitelmat ja päätökset

Kesäkuussa 2013 Helsingin kulttuuri- ja kirjastolautakunta päätti teettää tarveselvityksen tanssin talo -hankkeen toteuttamisvaihto- ehtojen selvittämiseksi.

Jane ja Aatos Erkon säätiön hallitus teki 1.10.2014 päätöksen Tanssin talo ry:n tekemästä investointirahoitushakemuksesta. Säätiö päätti myöntää uudisrakennuksen toteutukseen 15 miljoon- an euron ehdollisen avustuksen.

Helsingin kaupunginjohtajan asettaman Tanssin talon toteutta- mista selvittävän työryhmän työ valmistui 31.10.2015. Työryhmän esitti, että Tanssin talo toteutetaan Koy Kaapelitalon yhteyteen ra- kennettavaan lisärakennukseen. Lisäksi kokonaisuuteen perus- korjataan tiloja Kaapelitalon sisältä.

Opetus ja kulttuuriministeriö ilmoitti 3.12.2015 Valtion osallistuvan Tanssin talon uudisrakennuksen ja talon toiminnan rahoitukseen. Valtio osallistuu Tanssin talon uudisrakennuksen rahoittamiseen yhteensä enintään kuuden miljoonan euron valtionavustuksella. Valtion tarkoituksena on osallistua Tanssin talon toiminnan rahoi- tukseen vuosittain yhteensä enintään 650 000 eurolla edellyt- täen, että Tanssin talon toiminta ja sen ylläpitäjä täyttävät teatteri- ja orkesterilaissa säädetyt edellytykset.

Helsingin kaupunginhallitus päätti hyväksyä 14.12.2015 Tanssin talon toteuttamista koskevan puitesopimuksen, jonka osapuolia olivat kaupungin lisäksi Tanssin talo ry, Kiinteistö Oy Kaapelitalo sekä Jane ja Aatos Erkon Säätiö. Puitesopimuksessa Tanssin ta- lon uudisrakennuksen toteutuskustannuksiksi oli arvioitu 27 M€,

---



josta säätiön avustuksen jälkeen vastaavat yhtä suurin osuuksin kaupunki ja valtio. Kaupunki sitoutuu rahoittamaan uudisrakennushanketta enintään 6 M€. Uudisrakennuksen lisäksi Kiinteistö Oy Kaapelitalo toteuttaa hankkeeseen liittyvien tilojensa peruskorjauksen (Pannuhalli ja hankesuunnitelmassa täsmentyvät tilat). Kaapelitehdas vuokraa peruskorjatut tilat yhdistyksen käyttöön. Puitesopimuksessa kaupunki sitoutuu vuosittain rahoittamaan Tanssin talon käyttötaloutta siten, että kaupungin ja valtion myöntämän julkisen tuen taso on ensimmäisenä kokonaisuena toimintavuotena yhteensä 1,334 M€ (vuoden 2015 hintatasossa), josta valtion rahoitusosuus on enintään 0,65 M€.

#### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushankkeet on laatinut pohjakartan.

#### Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueen.

#### Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

#### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 kiinteistön omistajan Kiinteistö Oy Kaapelitalon hakemuksesta.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
  - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
  - Museovirasto
  - Kulttuurikeskus
  - Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaite (HKL)
  - kiinteistöviraston geotekninen osasto
  - rakennusvirasto
  - ympäristökeskus
-

- Kaupunginmuseo

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Metro, Helsingin Sanomat ja Huvudstadsbladet –lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 27.3.–21.4.2017 seuraavissa paikoissa:

- Jätkäsaaren infokeskus ja kirjasto, Tyynenmerenkatu 1
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Asukastilaisuus pidettiin 5.4.2017 Kaapelitehtaalla.

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat nykyisiin maanalaisiin tiloihin, yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin, maaperään, Salmisaaren voimalaitokseen, Ruoholahden viheralueiden kokonaisuuteen ja puistojen palvelutarjontaan, yleisille alueille kohdistuviin kustannusvaikutuksiin, huoltoliikenteen vaikutuksiin, meluun ja tärinäan sekä liikenteeseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että aihepiireistä on tehty suunnittelun edetessä selvityksiä ja annettu kaavamääräyksiä koskien rakennussuojelua, maanalaisia tiloja, rakenteita ja maaperän kunnostamista.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat sijoitukseen ja rakennussuunnitteluun, rakennussuojeluun, liikenteeseen ja pysäköintiin, ympäristövaikutuksiin, puistoon sekä prosessiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Kaapelitehtaasta on laadittu rakennushistoriaselvitys, Tammasaarenkatua ei katkaista ajoneuvoliikenteeltä ja kaavaan on lisätty viherkattoja ja julkisivun käsittelyä koskeva kaavamääräys.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 15 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

#### Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Lisärakennuksen sijainnista on laadittu useita vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja, joista osassa on mahdollistettu Kaapelipuiston säilyttäminen nykyisessä laajuudessaan. Lisärakennusta on tutkittu sijoitettavaksi muun muassa Kaapelitehtaan sisäpihan yläpuolelle. Suunnitteluratkaisu olisi tällöin johtanut huomattavasti suurempien toteuttamiskustannusten lisäksi hankaliin huoltoyhteyksiin Kaapelitehtaan Pannuhallin ja lisärakennuksen välillä. Myös lisärakennuksen sijoittaminen yleisen pysäköintialueen paikalle Kaapelitehtaan museoiden viereiseen päätyyn olisi johtanut kahden erillisen huoltotilan ja huoltoyhteyden tarpeeseen.

Valittu kaavaratkaisu mahdollistaa lisärakennuksen ja Kaapelitehtaan Pannuhallin välisen luontevan toiminnallisen yhteyden.

#### Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa järjestettiin 19.10.2017.

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.**

Esitelty lautakunnalle  
Helsingissä, 12.12.2017

Marja Piimies

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	09.11.2017
Kaavan nimi	Tanssin talo		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.03.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	01912492
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,4401	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0094	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,4401

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,4401</b>	<b>100,0</b>	<b>63000</b>	<b>1,83</b>	<b>0,0000</b>	<b>20860</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,8027	52,4	63000	3,49	0,4621	20860
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2604	7,6			-0,3222	
R yhteensä						
L yhteensä	1,3770	40,0			-0,1399	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0094</b>	<b>0,3</b>			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>52464</b>		

# Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,4401</b>	<b>100,0</b>	<b>63000</b>	<b>1,83</b>	<b>0,0000</b>	<b>20860</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,8027	52,4	63000	3,49	0,4621	20860
Y	1,8027	100,0	63000	3,49	0,4621	20860
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2604	7,6			-0,3222	
VP	0,2604	100,0			-0,3222	
R yhteensä						
L yhteensä	1,3770	40,0			-0,1399	
Kadut	1,1085	80,5			-0,0923	
Katuauk./torit	0,2685	19,5			0,0921	
LP					-0,1397	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0094</b>	<b>0,3</b>			
ma	0,0094	100,0			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>52464</b>		
Asemakaava	1	52464		

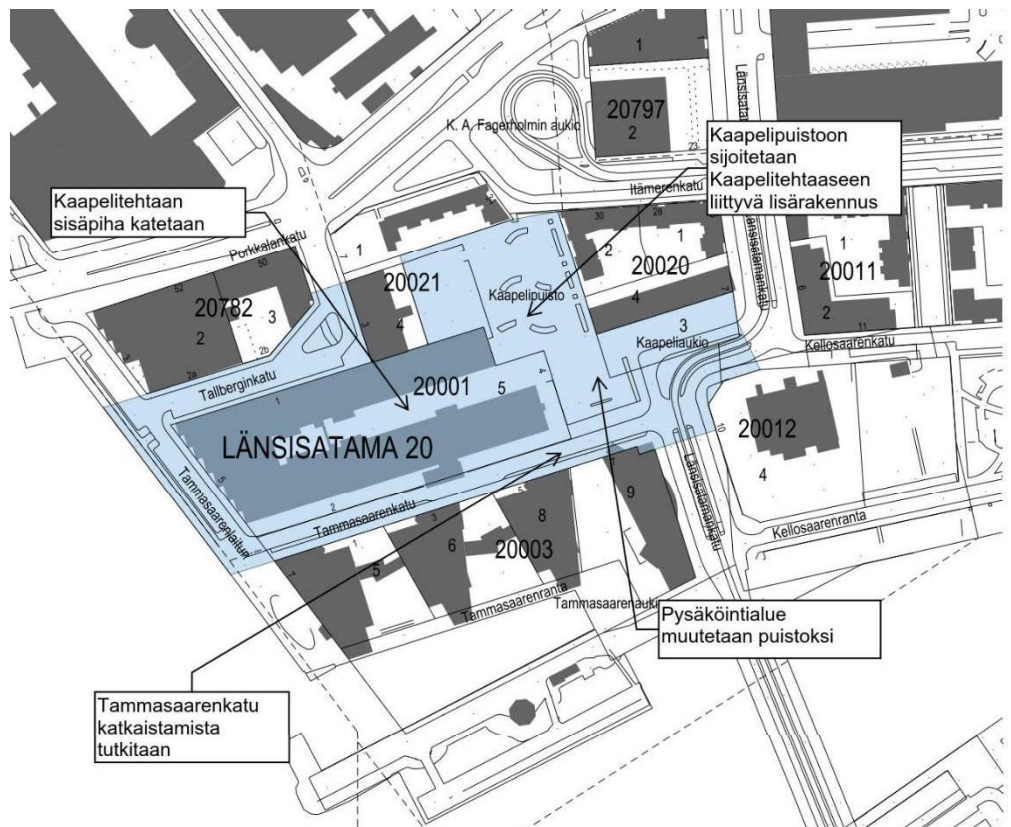


## TANSSIN TALO ASEMAKAAVAN MUUTOS

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

**Kaapelitehtaan yhteyteen suunnitellaan lisärakennusta. Tanssin taloksi nimetyssä hankkeessa lisärakennukseen suunnitellaan esiintymis- ja harjoitustiloja tanssitaiteelle. Viitesuunnitelmassa noin 27 metriä korkea lisärakennus sijoittuu Kaapelipuistoon. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Kaapelitehtaalla 5. huhtikuuta.**

#### Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee Kaapelitehdasta, viereistä yleistä pysäköintialuetta ja niitä ympäröiviä puisto- ja katualueita. Tavoitteena on mahdollistaa noin 6 500 k-m<sup>2</sup> laajuisen lisärakennuksen sijoittuminen Kaapelitehtaan yhteyteen

## Osallistuminen ja aineistot

Keskustelutilaisuus pidetään Kaapelitehtaalla Kela ja Watti -tilassa osoitteessa Tallberginkatu 1 D (kellarikerros) 5.4.2017 klo 18–20.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (Tanssin talo Kaapelitehtaalla -hankesuunnitelma 2016) on esillä 27.3.–21.4.2017 seuraavissa paikoissa:

- Jätkäsaaren infokeskus ja kirjasto, osoitteessa Tyynenmerenkatu 1
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Aineistoon voi käydä tutustumassa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 21.4.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
  - seurat ja yhdistykset, ym.
    - Suomen arkkitehtiliitto ry SAFA
    - Helsingin kaupunginosayhdistykset ry (Helka)
    - Jätkäsaari-seura ry
    - Helsingin Yrittäjät
    - Invalidiliitto ry
    - Kynnys ry
    - Rakennustaiteen seura ry
    - Helsingin seudun kauppakamari
    - Helsingin seurakuntayhtymä
-

- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Visit Helsinki / Helsingin Markkinointi Oy
  - Visit Finland
  - Helsingin Satama
  - Helsingin poliisilaitos
  - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - Liikennevirasto
  - Liikenteen turvallisuusvirasto/Trafi Merenkulku
  - Liikenteen turvallisuusvirasto/Trafi Tieliikenne
  - Museovirasto
  - Tukes
  - Uudenmaan liitto
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
  - asuntotuotantotoimisto (Att)
  - Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
  - Helsingin taidemuseo
  - kaupunginmuseo
  - kaupunginkirjasto
  - kiinteistöviraston geotekninen osasto
  - kiinteistöviraston tilakeskus
  - kiinteistöviraston tonttiosasto
  - kulttuurikeskus
  - liikuntavirasto
  - nuorisoasiainkeskus
  - opetusvirasto
  - pelastuslaitos
  - rakennusvalvontavirasto
  - rakennusvirasto
  - sosiaali- ja terveystieteiden virasto
  - varhaiskasvatusvirasto
  - ympäristökeskus

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

---



## Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueen, jota hallinnoi maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Kaapelitalo. Kaavoitus on tullut vireille haltijan hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1999) alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (suojeltava rakennus), puistoksi, yleiseksi pysäköintialueeksi ja katu- ja katuaukioalueeksi.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltainen alue, asuminen/toimitila -alueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisema-arkkitehtuurin kannalta merkittävä.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (2016) alue on kantakaupunki C2-merkinnällä.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaapelitehdas kuuluu Museoviraston RKY 2009 -kohdeluettelossa Salmisaaren teollisuusalueen kokonaisuuteen

Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä ja selvityksiä:

- Jane ja Aatos Erkon säätiön avustuspäätös Tanssin talo -hankkeen uudisrakennuksen toteuttamiseksi 1.10.2014
- Opetus ja kulttuuriministeriön päätös Tanssin talo -hankkeen uudisrakennuksen toteuttamiseksi ja toiminnan rahoittamiseksi 3.12.2015
- Helsingin kaupunginhallituksen päätös puitesopimuksen hyväksymisestä Tanssin talo -hankkeen uudisrakennuksen toteuttamiseksi ja toiminnan rahoittamiseksi 14.12.2015
- Tanssin talo Kaapelitehtaalla -hankesuunnitelma, (Kiinteistö Oy Kaapelitalo, Tanssin talo ry, 2016)

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### Maankäyttö

Jari Huhtaniemi, arkkitehti, p. (09) 310 37197, jari.huhtaniemi@hel.fi

### Liikenne

Sanna Ranki, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), p. (09) 310 37146, sanna.ranki@hel.fi

### Teknistaloudelliset asiat

Jarkko Nyman, insinööri, p. (09) 310 37094, jarkko.nyman@hel.fi

---

**Julkiset ulkotilat, maisema**

Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37479, [anu.lamsa@hel.fi](mailto:anu.lamsa@hel.fi)

**Rakennussuojelu**

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, [sakari.mentu@hel.fi](mailto:sakari.mentu@hel.fi)

**Vuorovaikutus**

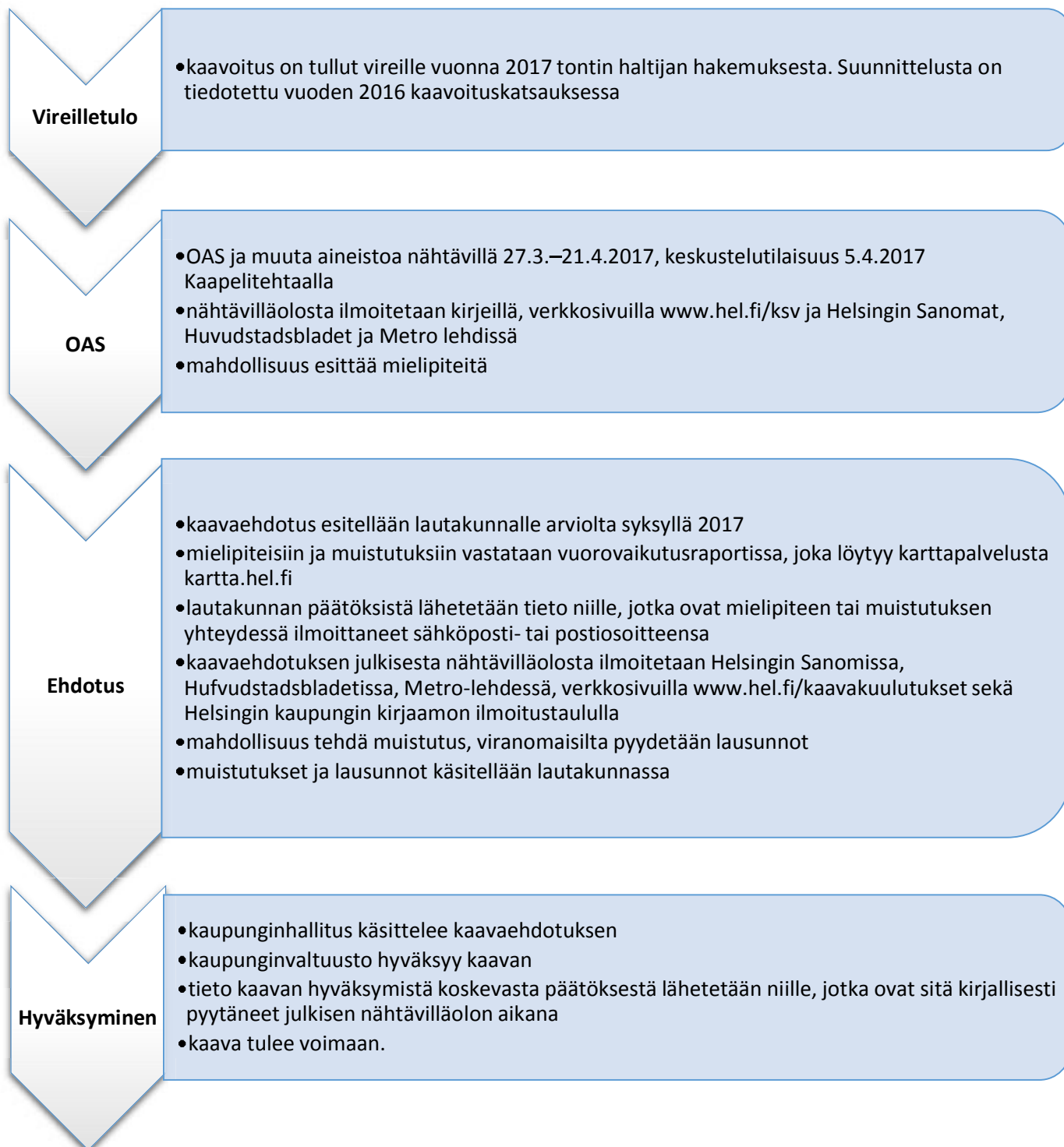
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37403, [juha-pekka.turunen@hel.fi](mailto:juha-pekka.turunen@hel.fi)



Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa ([facebook.com/helsinkisuunnittelee](https://facebook.com/helsinkisuunnittelee), [twitter.com/ksvhelsinki](https://twitter.com/ksvhelsinki), [www.youtube.com/helsinkisuunnittelee](https://www.youtube.com/helsinkisuunnittelee)) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla ([www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti)).

---

## Kaavoituksen eteneminen





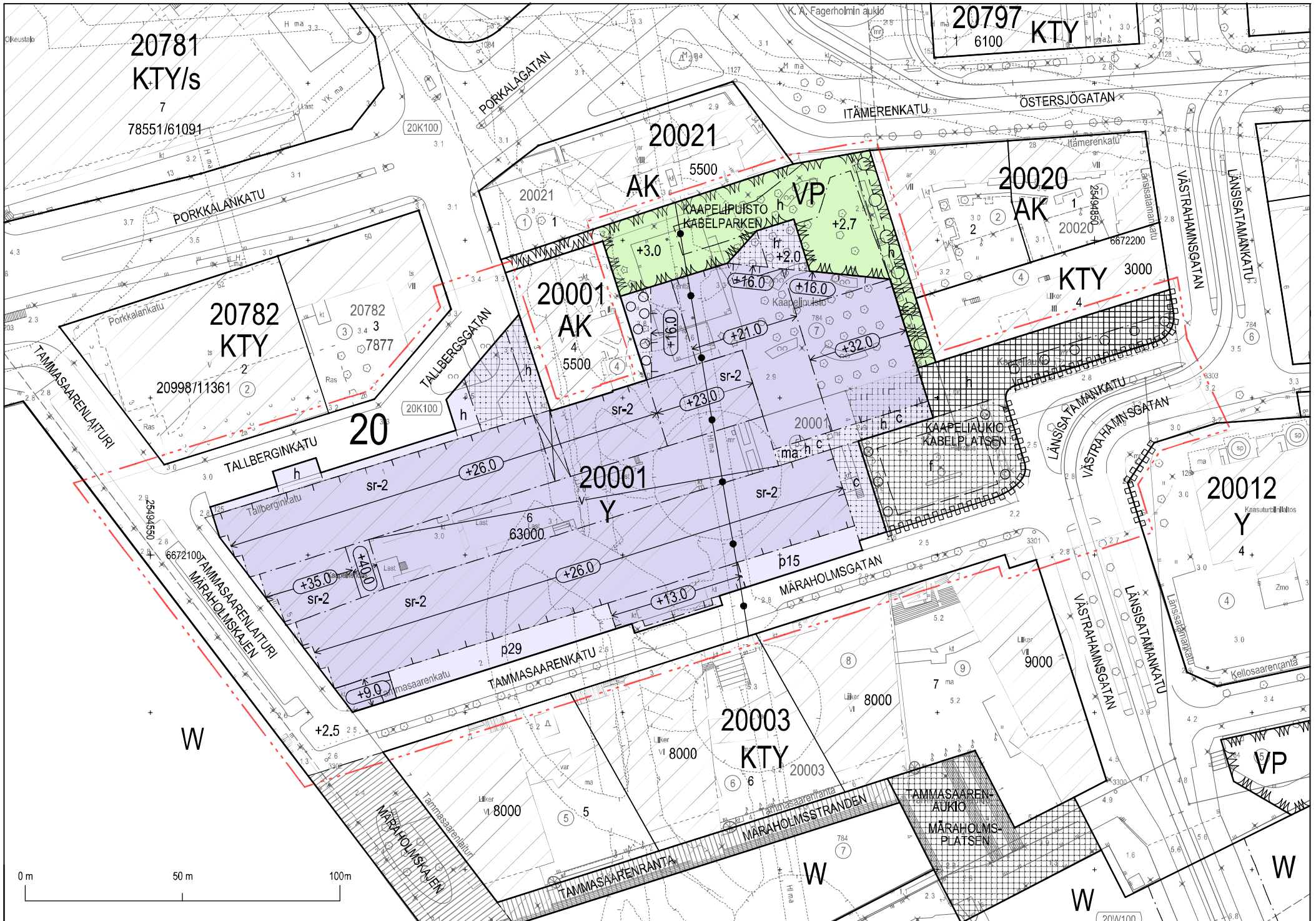
Sijaintikartta  
Tanssin talo

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama



Ilmakuva  
Tanssin talo

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama



20781  
KTY/s

7  
78551/61091

20782  
KTY

20998/11361

20001  
AK

5500

20001  
Y

63000

20003  
KTY

20003

20020  
AK

6672200

20021  
AK

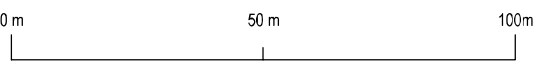
5500

20012  
Y

4

20797  
KTY

6100

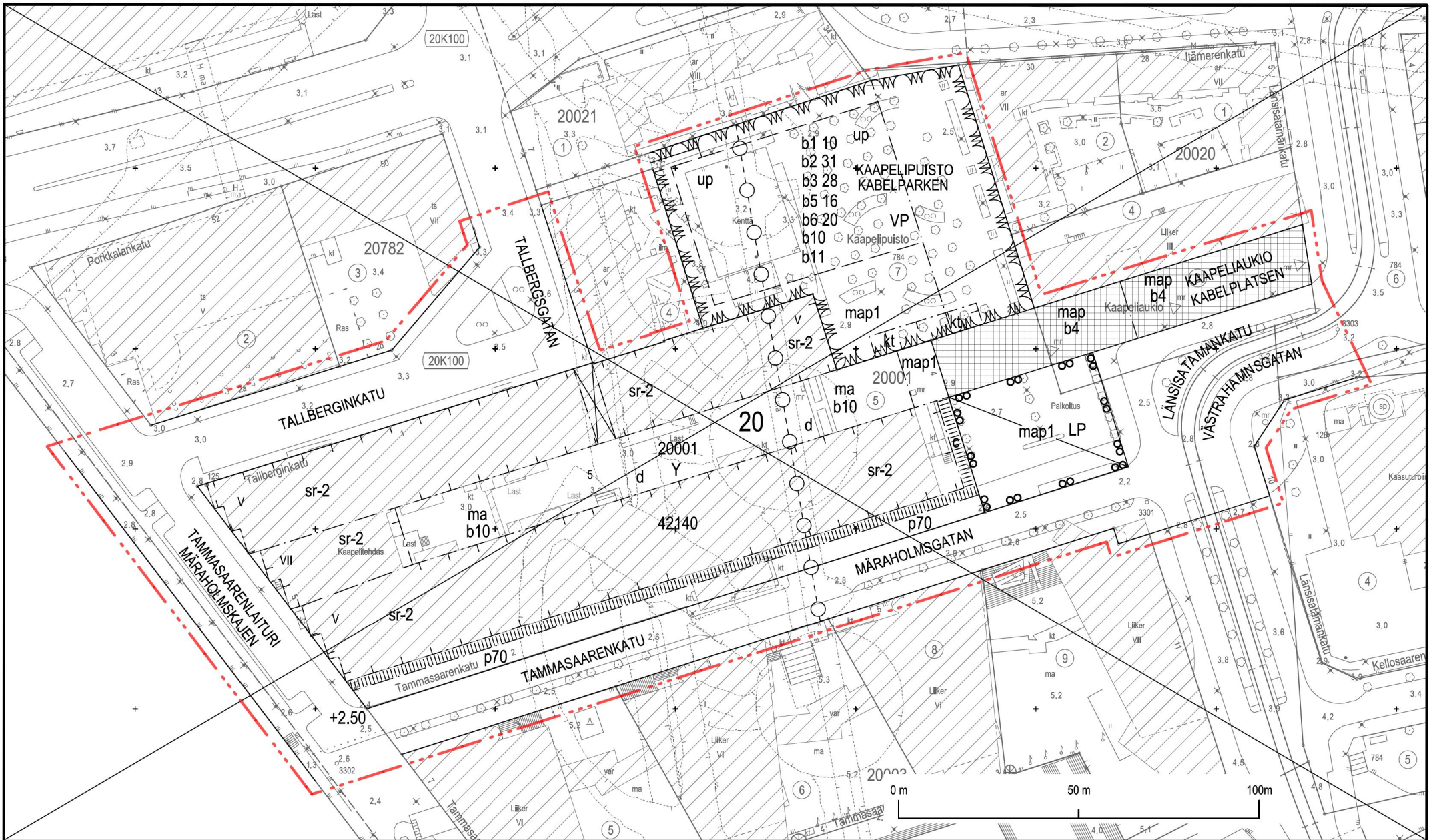


W

W

W

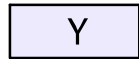
W



Asemakaavan nro 10550 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12492 voimaantullessaan kumoaa.  
 Del av detaljplan nr 10550 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12492 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.  
 De strukta beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
- MÄÄRÄYKSET



Yleisten rakennusten korttelialue. Rakennukseen saa sijoittaa tiloja myymälöitä, toimistoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluita varten sekä kokoontumis-, esiintymis-, koulutus-, näyttely-, liikunta ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja.



Puisto.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



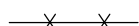
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

20

Kaupunginosan numero.

20001

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

KAAPELI-

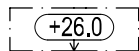
Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

63000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

+3.0

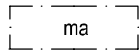
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



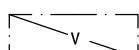
Rakennusala.



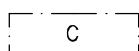
Maanalainen tila.



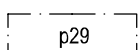
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



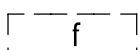
Valokatteinen tila. Tilaan ei saa sijoittaa työhuoneita.



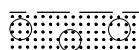
Alueen osa, joka tulee päällystää vastaavalla tavalla kuin viereinen katuaukio.



Alueen osa, jolle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja. Luku ilmoittaa alueelle sijoitettavien autopaikkojen määrän.



Ohjeellinen alueen osa, joka varataan tapahtumien järjestämiselle.



Ohjeellinen puin ja pensain istutettava alueen osa.



Sijainniltaan ohjeellinen puurivi.



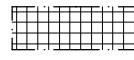
Teknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa rakentamista tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille tai siellä oleville toimintoille haittaa.



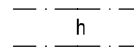
Katu.



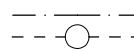
Katuaukio.



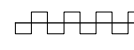
Alueen osa joka on rakennettava aukioksi.



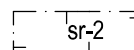
Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus. Rakennusala, jolla sijaitsee kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät katujulkisivujen ja sisäpihan julkisivujen kultuurihistoriallista arvoa. Teollisesta käytöstä kertovat yksityiskohdat ja sisäpihan näkymäakseli on säilytettävä. Tärkeimpien ehjinä kokonaisuuksina säilyneiden sisätilojen (Merikaapelihalli, Korkeajännitehalli, Pannuhalli ja sen alakerta sekä Turbiinisali) tilallinen hahmo on säilytettävä.

Y-KORTTELIALUE:

- Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakennuksen kellariin voidaan sijoittaa työtiloja ja muita pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tilojen suunnittelussa on tällöin kiinnitettävä erityistä huomiota ilmanvaihdon riittävyteen, uloskäytävien turvallisuuteen ja valaistukseen, tarpeellisten varajärjestelmien tarkoituksenmukaisuuteen sekä työtilan viihtyisyyteen.

- Rakennusten julkisivut tulee toteuttaa siten, että ehkäistään ympäröivien asuinkortteleihin kohdistuvia heijastuksia.

- Suurimman sallitun julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan yläpuolelle saa sijoittaa julkisivuista sisäänvedettyä kaupunkikuvaan ja rakennuksen ulkonäköön soveltuvia teknisiä tiloja.

- Tekniset tilat saa rakentaa kerrosalan estämättä.

- Jätehuollon tilojen on sijaittava rakennusten sisällä.

- Rakennuksen sisäänkäynteihin liittyvät rakennelmat saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

- Rakennuksiin saa sijoittaa maanalaisten tilojen vaatimia ilmanvaihto- ja pakokaasukuiluja asema-kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- Uudisrakennuksen kattopinnat, joilla ei ole terasseja, tulee rakentaa hulevesiä viivyttävänä viherkattoina katoilla, joiden korkotaso on alle +25,0 metriä.

- Aluetta ei saa aidata.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla purettaessa, louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville maanalaisten tiloille tai rakenteille.



Rakennettaessa tiloja olemassa olevien tilojen kautta tulee olemassa olevien tilojen käyttöturvallisuus- ja pelastusturvallisuustaso turvata työn aikana.

Ennen tontinrajat ylittävä hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä

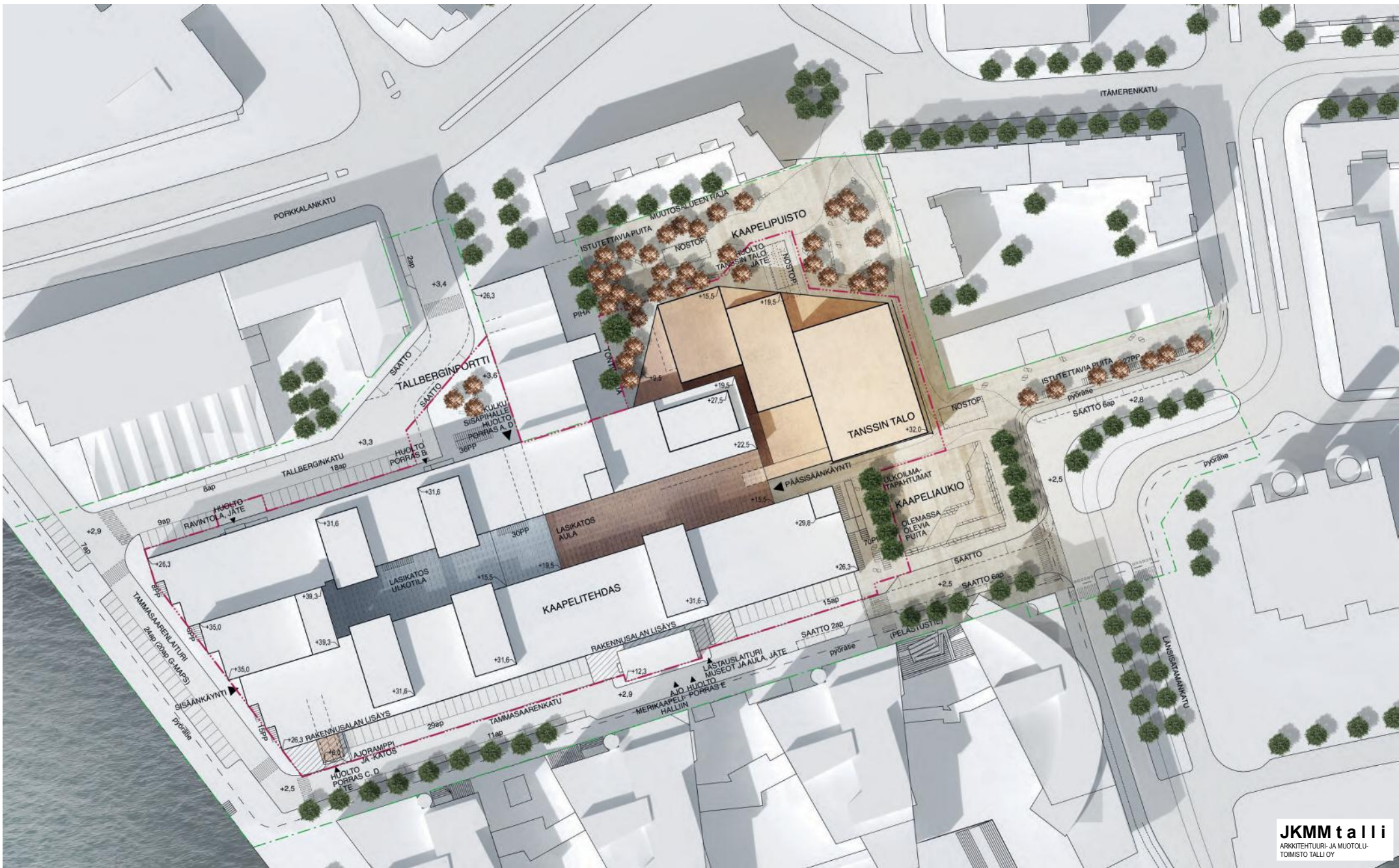
#### TONTTIEN AUTOPAikkAMÄÄRÄYKSET:

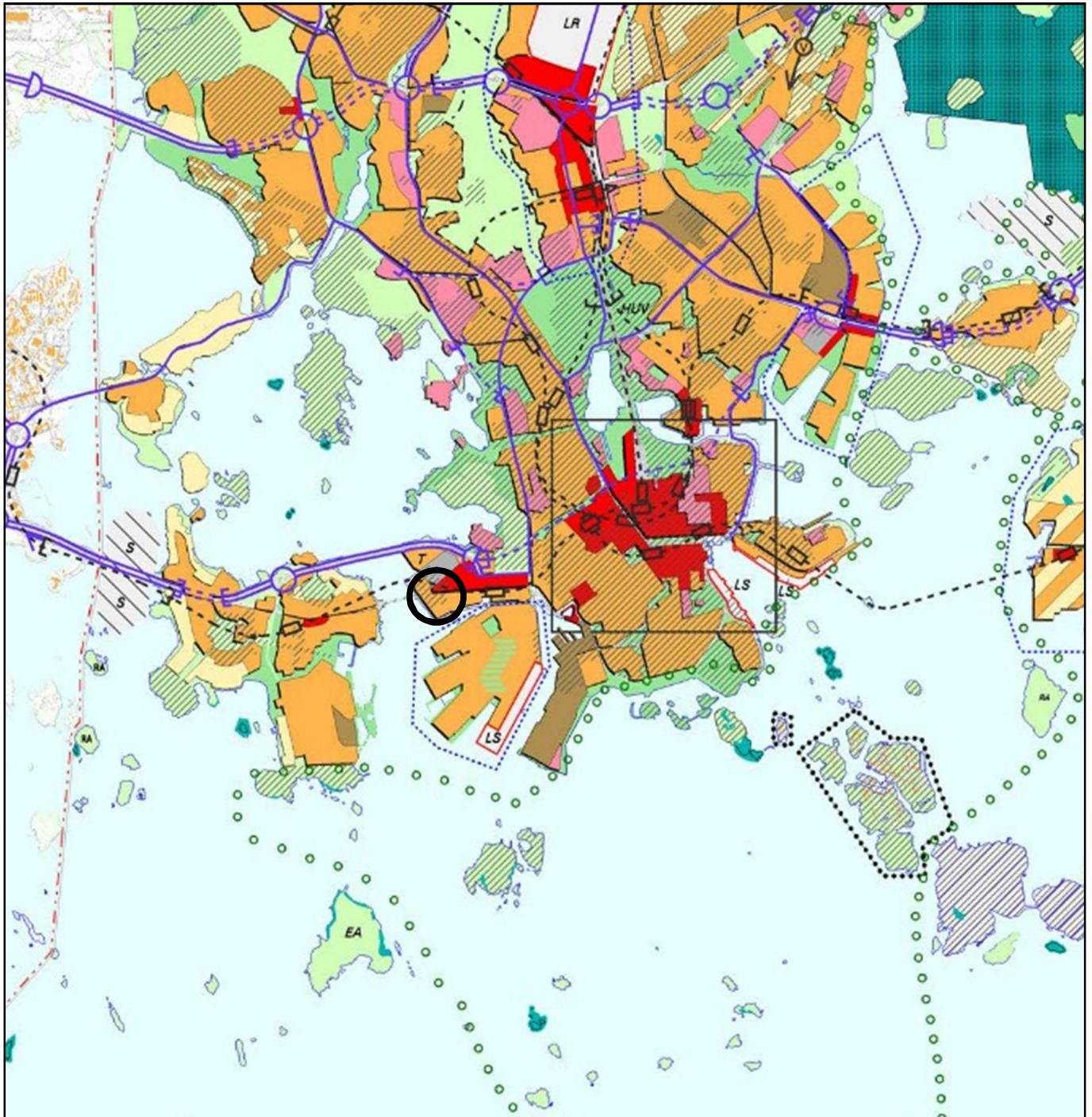
- Tontille 20001/6 saa sijoittaa enintään 44 autoa paikkaa.

#### TONTTIEN POLKUPYÖRÄPAikkAMÄÄRÄYKSET:

-Tontille 20001/6 tulee rakentaa pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp/3 työntekijää. Pyöräpysäköintipaikkojen tulee sijaita rakennuksen sisäänkäyntien läheisyydessä.

Pyöräpysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.





**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* **Ympärivuotisena työalueena kehitettävä alue. Ekosomisen kokeilualue.**

**VIHKISTYSALUE**

o o o *Helsinki-puistona kehitettävä alue.*

**LIIKENNEALUE**

**SATAMA-ALUE**

**SOTILASALUE**

**(A)** *Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.*

**LUONNONSUOJELUALUE**

**KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE**

**MAAILMANPERINTÖKOHDE**

**VESIALUE**

**KESKUSPIIUSTON ALUE**

**SUUNNITTELUALUE**

**SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA**

**MOOTTORIKATU**

**PÄÄKATU**

**METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKOLINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)**

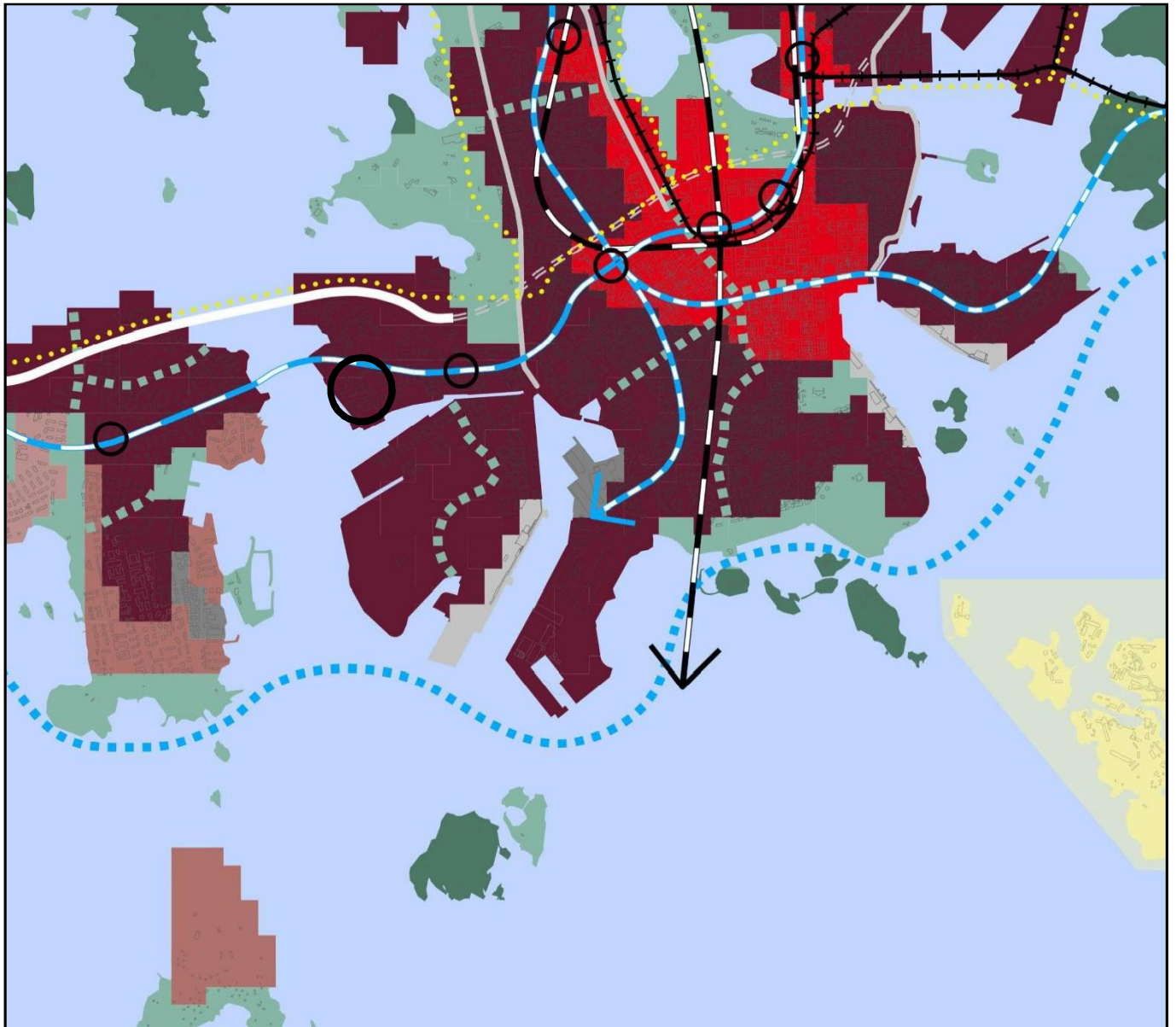
**PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS**




















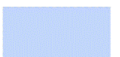



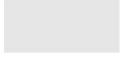





**VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS**

**KÄVELYKESKUSTA**

Ote Yleiskaava 2002:sta  
Tanssin talo

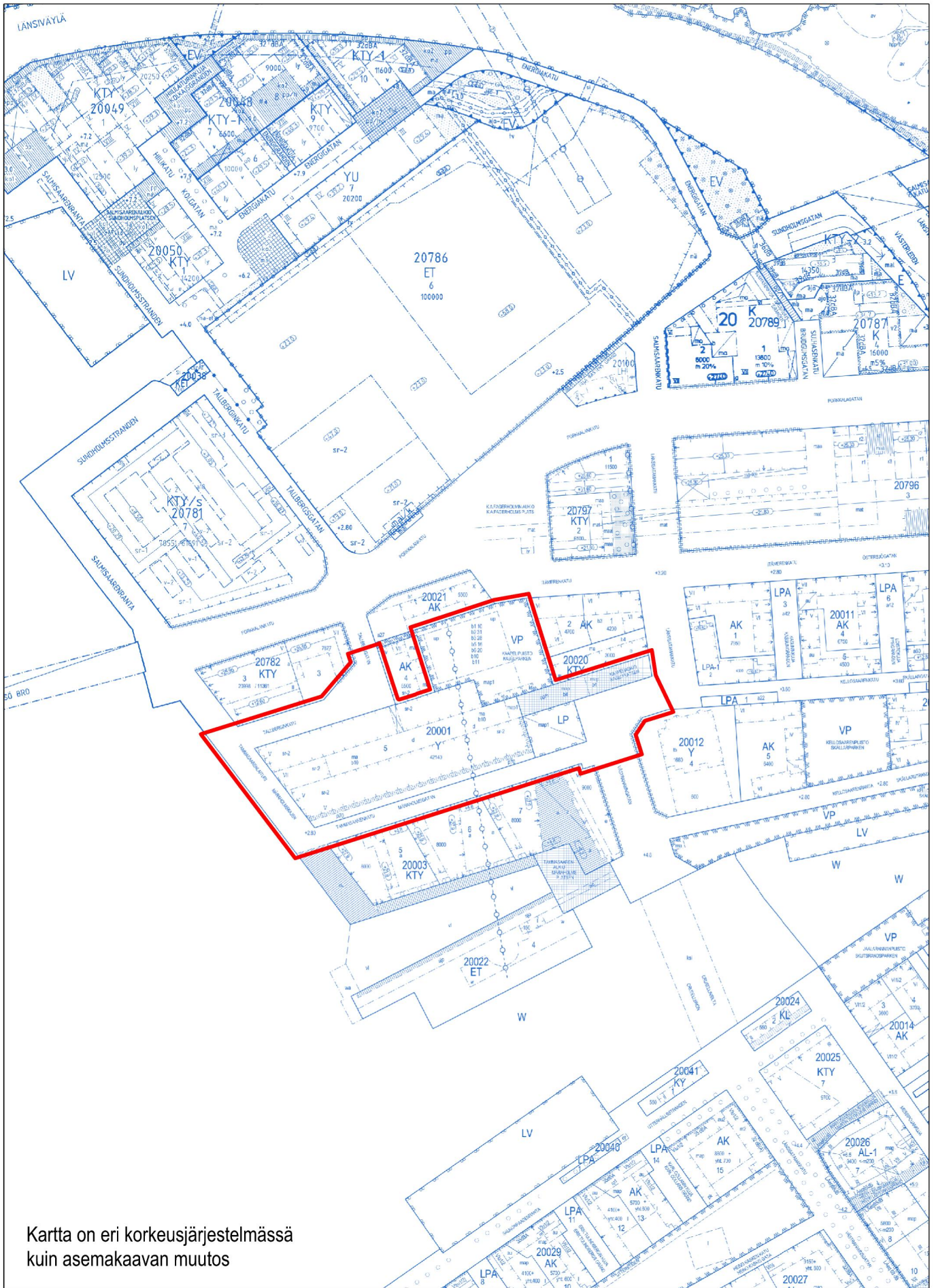
Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama



	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymiseen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta  
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)  
Tanssin talo

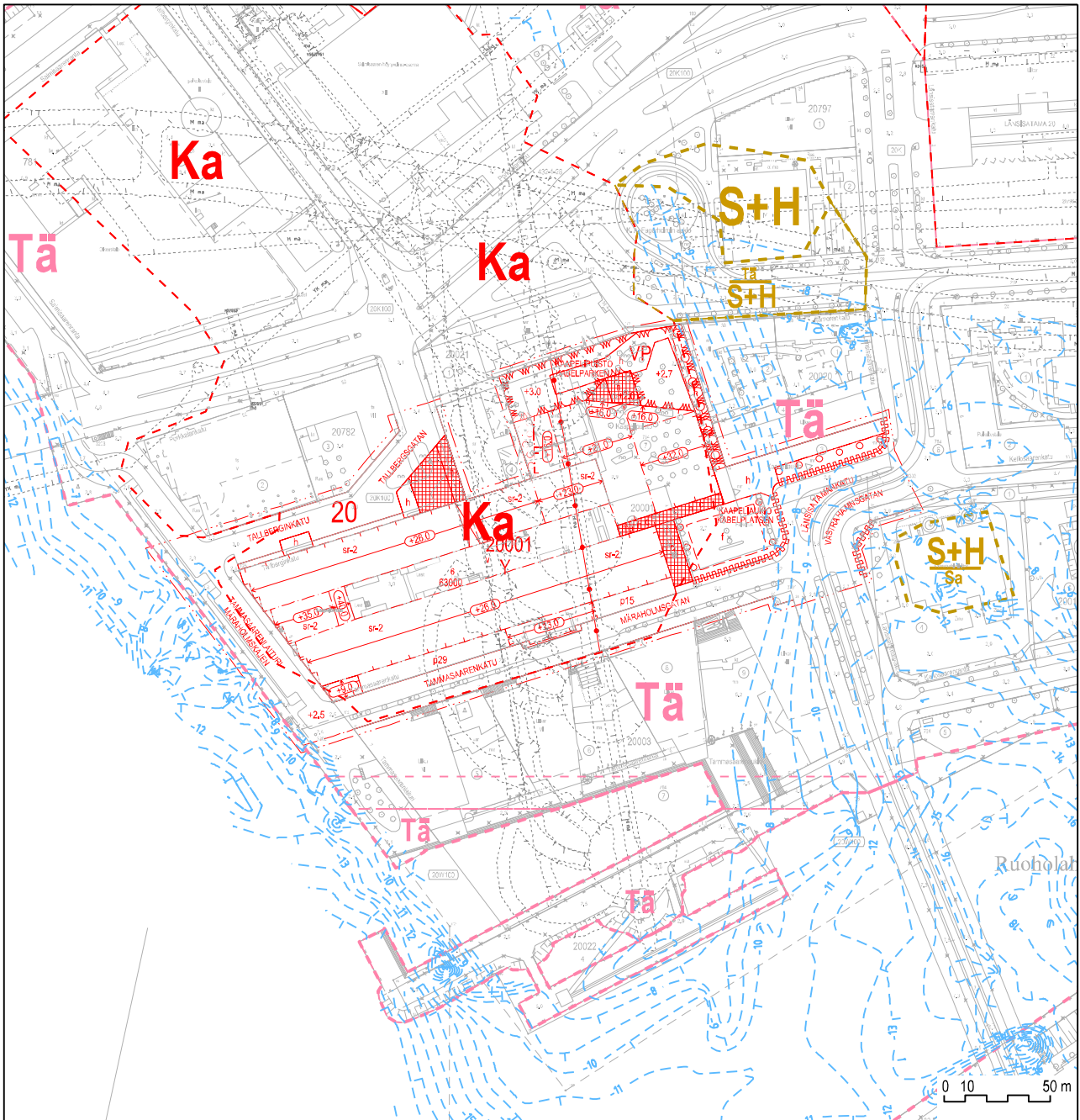
Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä  
 kuin asemakaavan muutos


Ote voimassa olevista asemakaavoista  
 Tanssin talo


Helsingin kaupunki  
 Asemakaavoitus  
 Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama




# Ruoholahti, Tanssin talo Maaperä

1 : 3000

 Kallioalajastuma

 Maalajalteen raja

 Saven alapinnan arvioitu taso

**Ka** Kallioinen alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta.

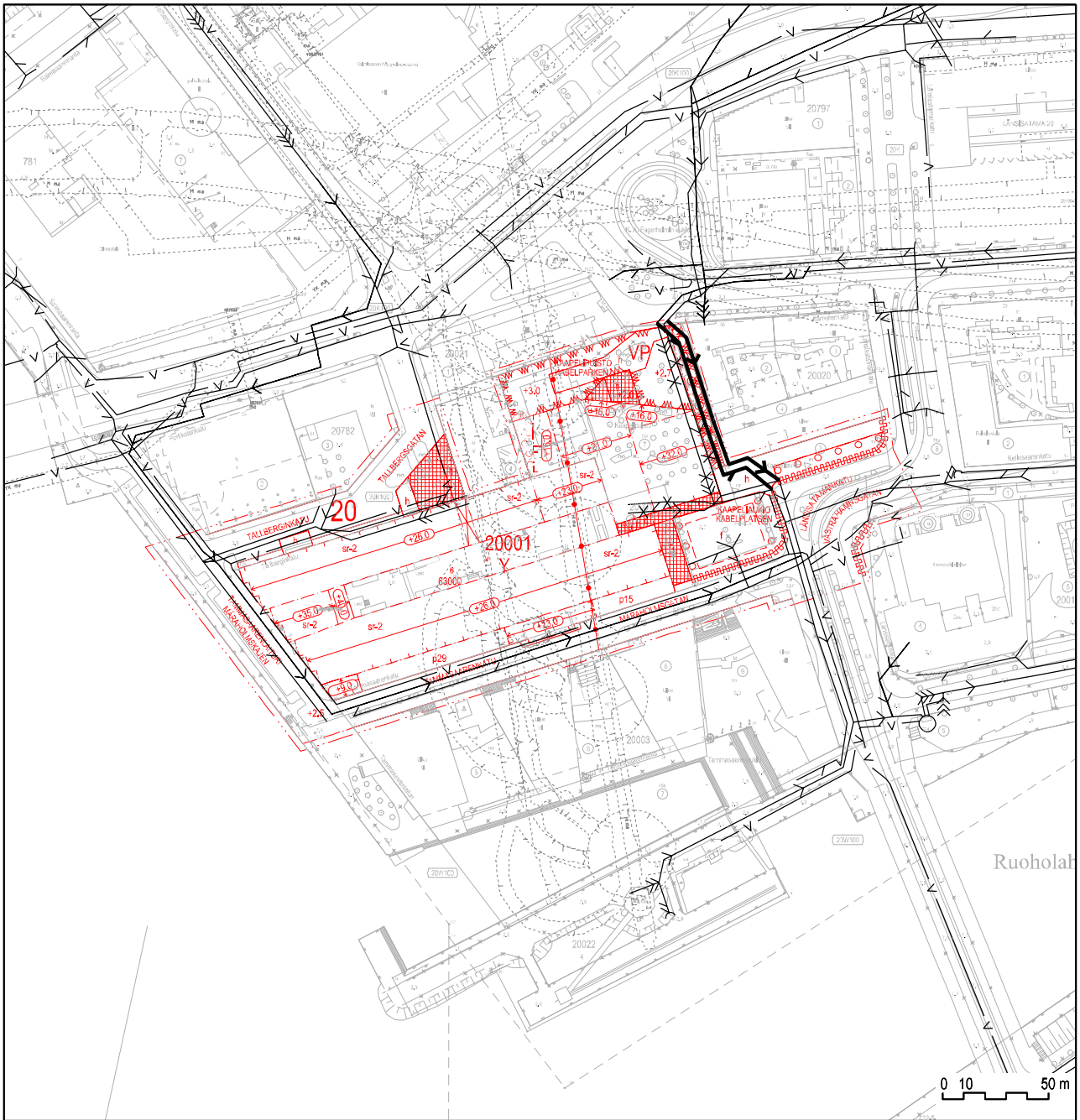
**S+H** Silti+hiikkakerroksen paksuus on  $\geq 3$ m ja se ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

**Tä** Täytekerroksen paksuus  $\geq 3$ m. Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

**S+H**  
**Sa** Savikerroksen päällä olevan silti+hiikkakerroksen paksuus on  $\geq 3$ m. Savikerroksen paksuus on 1-3m. Silti+hiikkakerros on maanpinnassa tai sen läheisyydessä.

**Tä**  
**S+H** Silti+hiikkakerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Silti+hiikkakerroksen paksuus on  $\geq 3$ m. Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

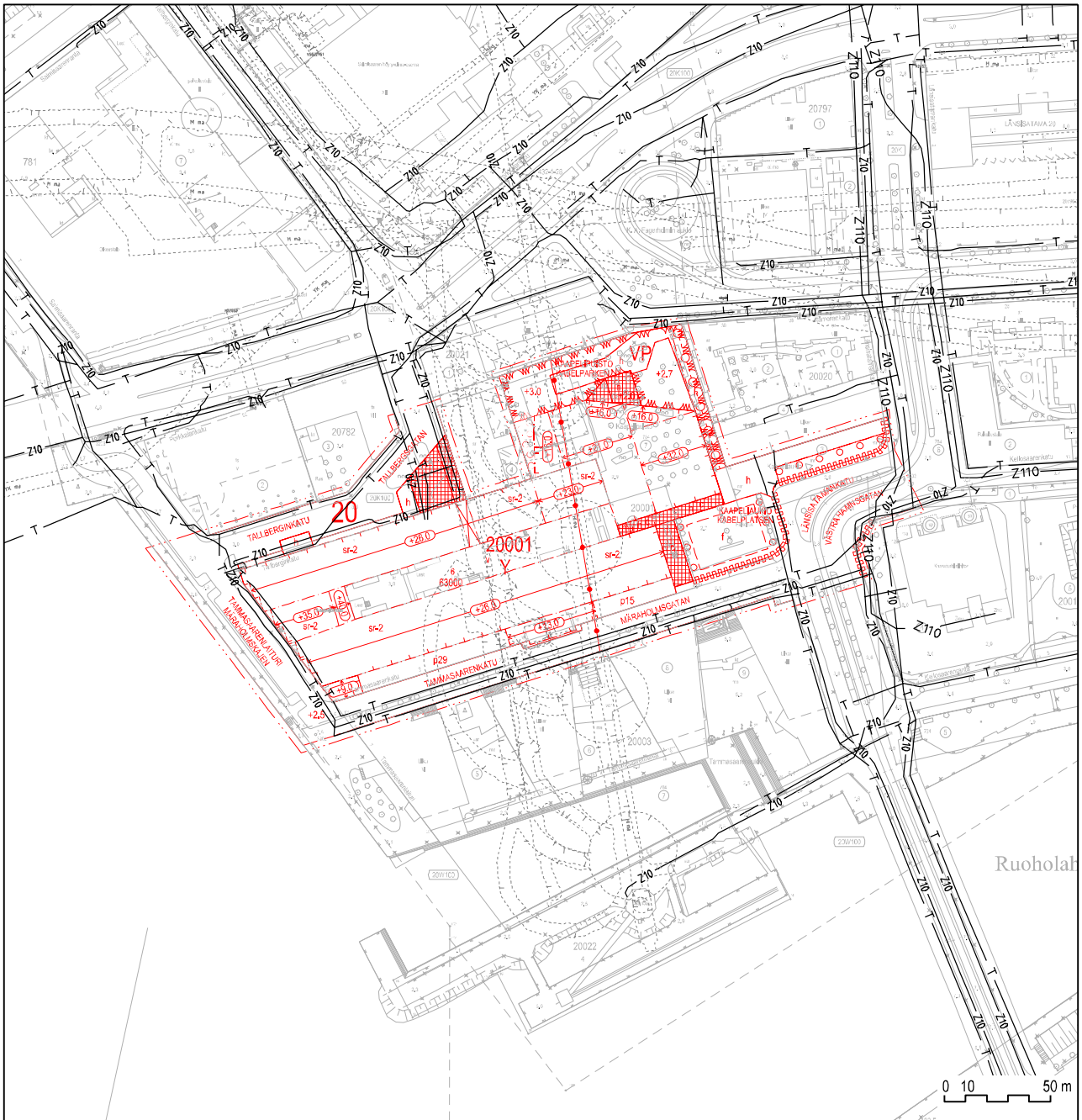
**Tä**  
**Ka** Kallion päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.



# Ruoholahti, Tanssin talo Vesihuolto

1 : 3000

- |  |                                    |  |                            |
|--|------------------------------------|--|----------------------------|
|  | NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI           |  | NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRI   |
|  | UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI               |  | NYKYINEN PAINESIVIEMÄRI    |
|  | NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI           |  | NYKYINEN JÄTEVESIPUMPPAAMO |
|  | UUSI HULEVESIVIEMÄRI               |  | NYKYINEN VESIJOHTO         |
|  | NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRIN YLIVUOTO |  | KÄYTÖSTÄ POISTUVA          |

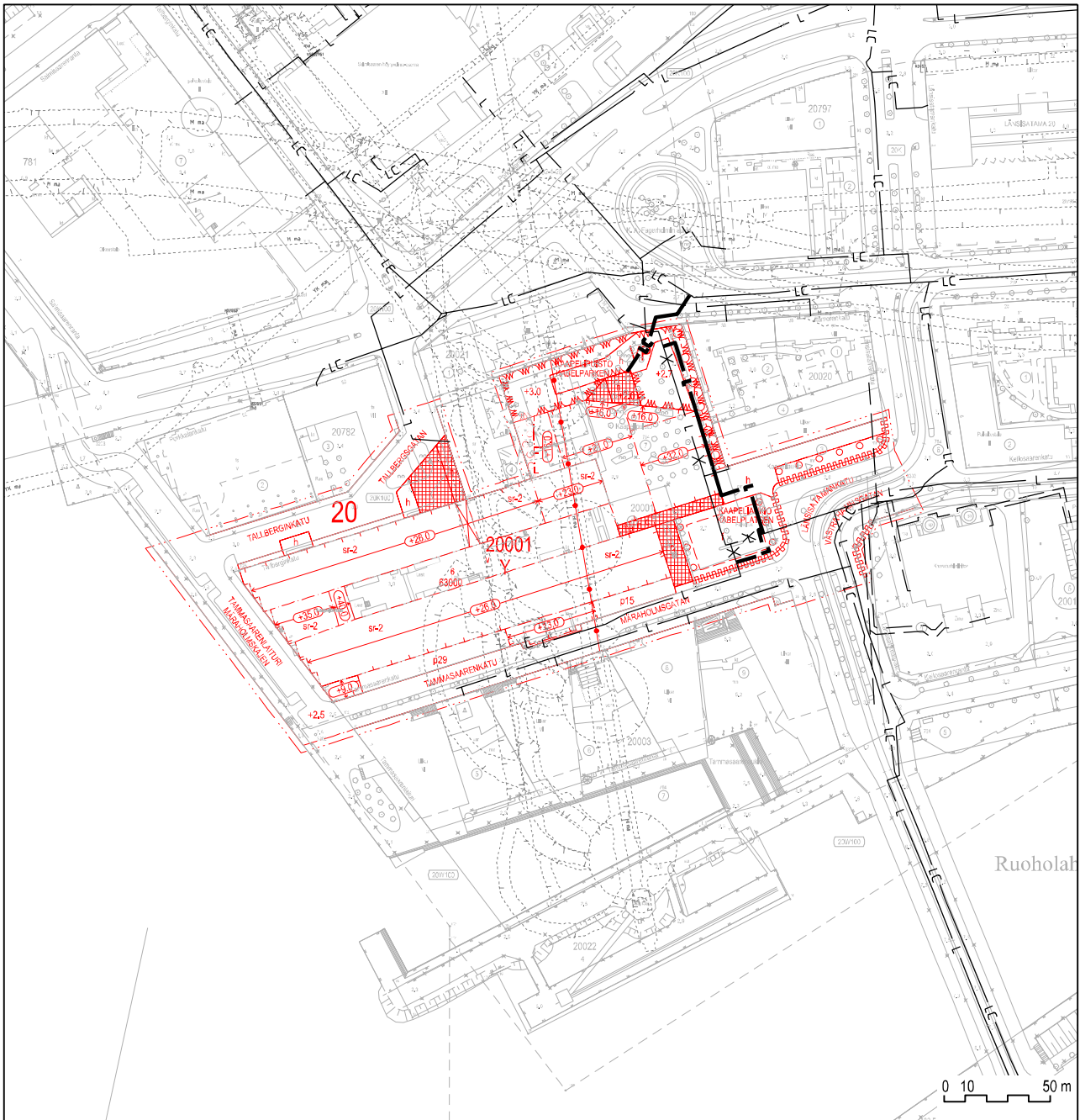


# Ruoholahti, Tanssin talo Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 3000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- Z10 — NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z110 — NYKYINEN 110 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI

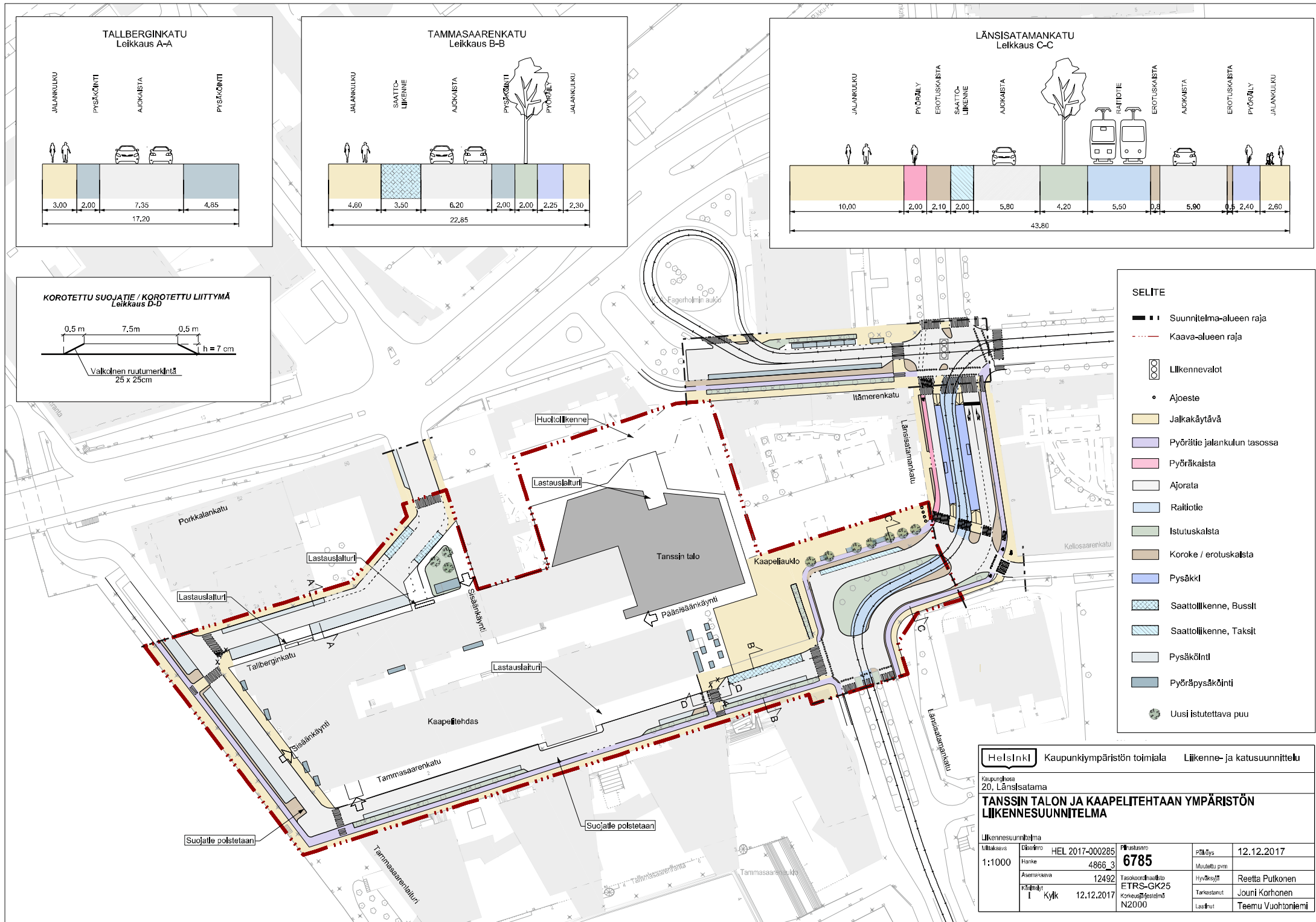
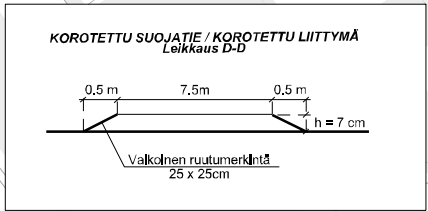
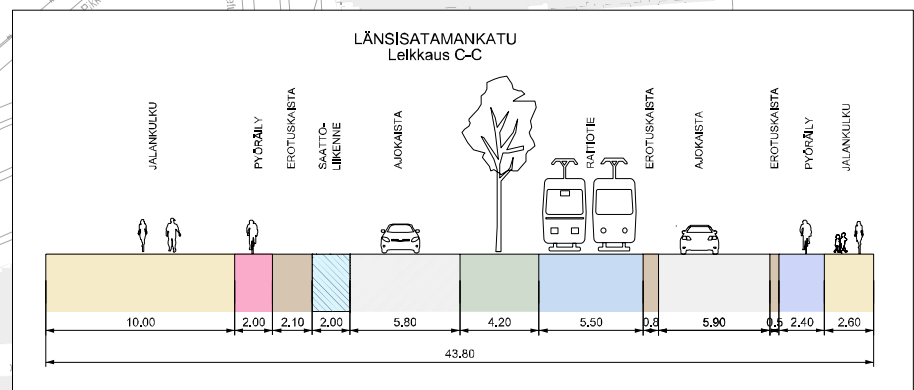
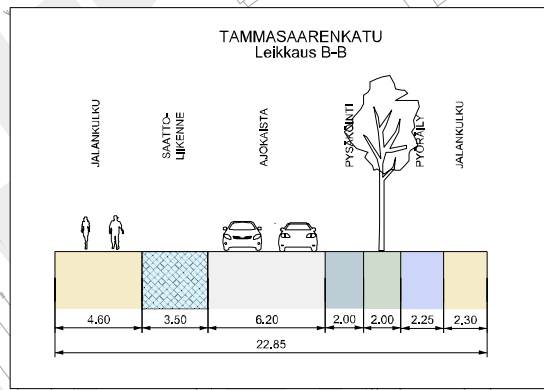
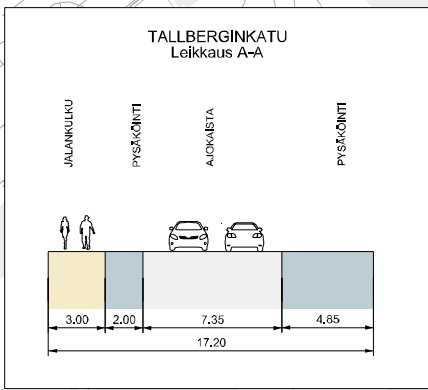




# Ruoholahti, Tanssin talo Kaukolämpö ja kaukojäähdytys

1 : 3000

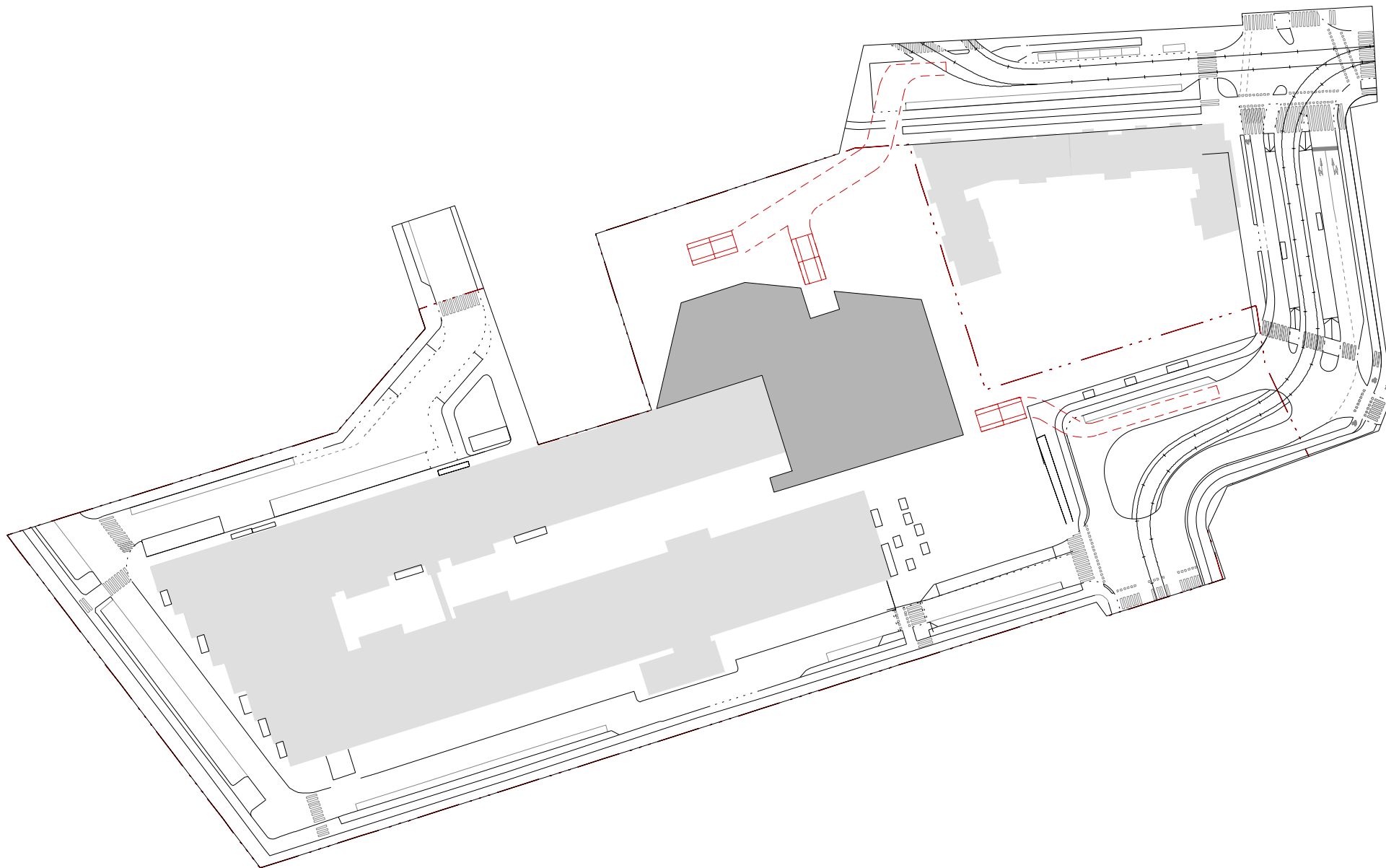
- |        |                                      |        |                          |
|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------|
| — L —  | NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO             | — L —  | UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO     |
| — LC — | NYKYINEN KAUKOJÄÄHDYTYSJOHTO         | — LC — | UUSI KAUKOJÄÄHDYTYSJOHTO |
| — — —  | ENERGIAHUOLTOA PALVELEVA SIIRTOPUTKI | — X —  | KÄYTTÖSTÄ POISTUVA       |



#### SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- - - Kaava-alueen raja
- ⊗ Liikennevalot
- Ajoeste
- Jalkakäytävä
- Pyörätie jalankulun tasossa
- Pyöräkaista
- Ajorata
- Railiotie
- Istutuskaista
- Koroke / erotuskaista
- Pysäkki
- Saattoliikenne, Bussit
- Saattoliikenne, Taksit
- Pysäköinti
- Pyöräpysäköinti
- Uusi istutettava puu

Helsinki		Kaupunkiympäristön toimiala		Liikenne- ja katusuunnittelu	
Kaupungissa 20, Länsisatama					
<b>TANSSIN TALON JA KAAPELITEHTAAN YMPÄRISTÖN LIIKENNESUUNNITELMA</b>					
LiiKENNESUUNNITELMA					
Mittakaava	1:1000	Disaini	HEL 2017-000285	Piirustusno	<b>6785</b>
Asennus	12492	Hyväksyntä		Päätös	12.12.2017
Käyttökäyt.	I	Tasokoordinaatio	ETRS-GK25	Muutettu pvm	
Kylk	12.12.2017	Korkeusjärjestelmä	N2000	Hyväksyjä	Reetta Putkonen
		Tarkastanut		Laadittu	Jouni Korhonen
					Teemu Vuottoniemi



**Pelastustie**



**Viitteellinen nostopaikka  
katu- tai puistoalueella**

# TANSSIN TALON ASEMAKAAVA

Hankenro 4866\_1

HEL 2017-000285

Kuvaliite suojelukohteista

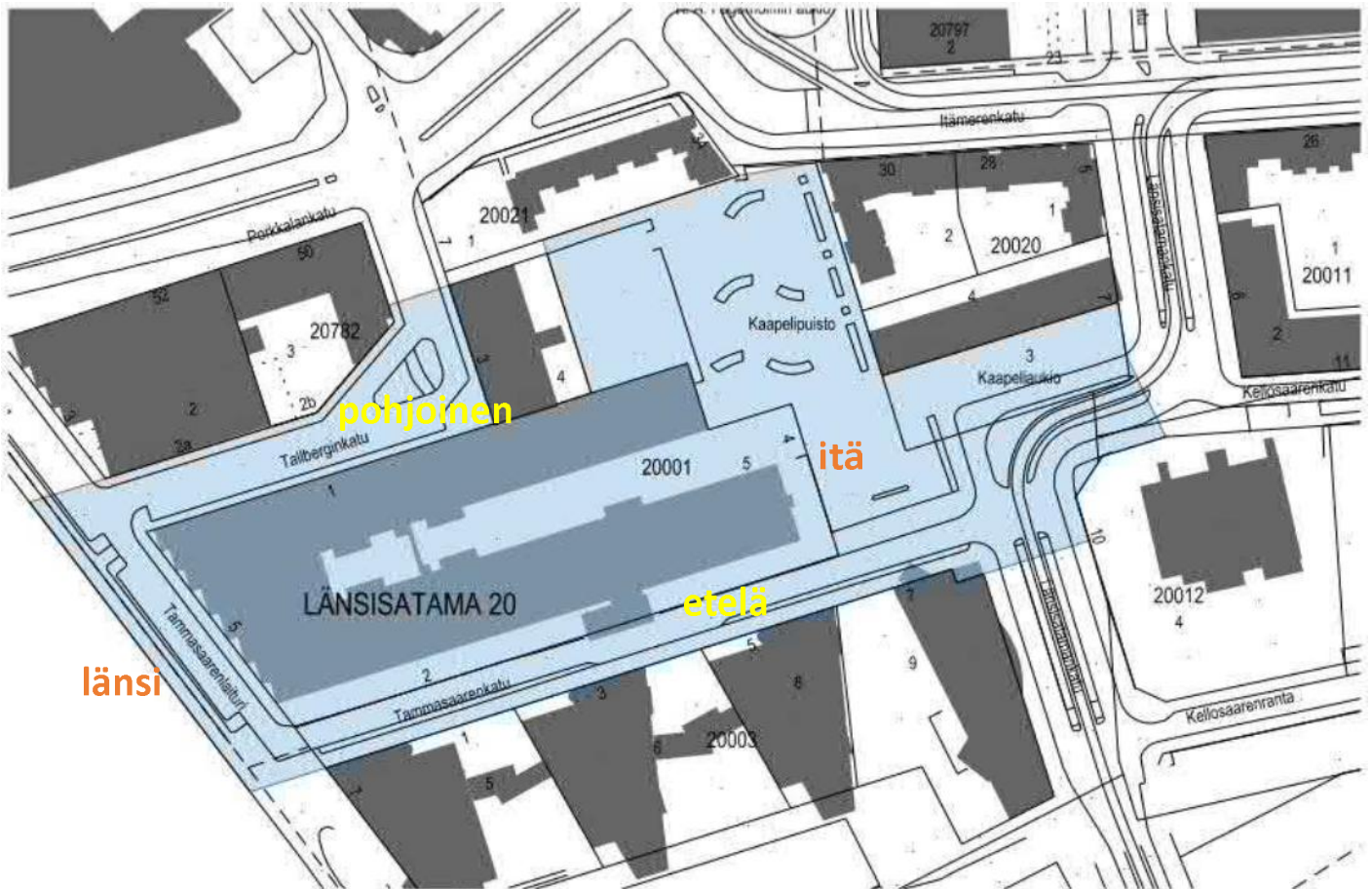
9.11.2017



Valokuvat julkisivuista: Sakari Mentu, 2017

Viistoilmakuva: Sakari Kiuru, HKM , 7.6.2013

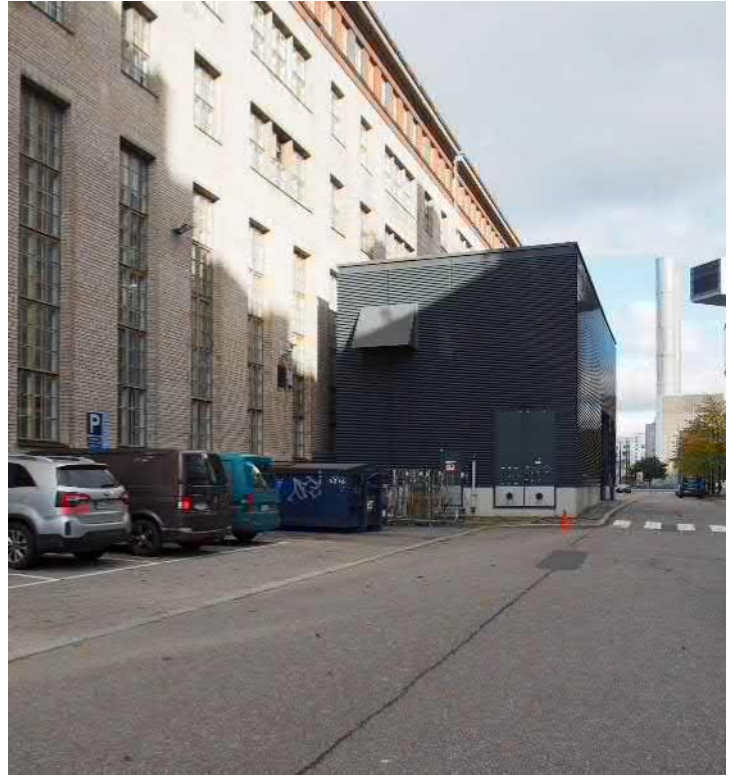
Valokuvat sisätiloista: Kuvatoimisto Kuvio Oy / Martin Sommerschild. Korkeajännitehallin sisäkuva: Mira Kyllönen.



Asemapiirros , kuvallitteessä käytetyt merkinnät ilmansuunnista









JULKISIVU LÄNTEEN, TAMMASAARENLAITURI

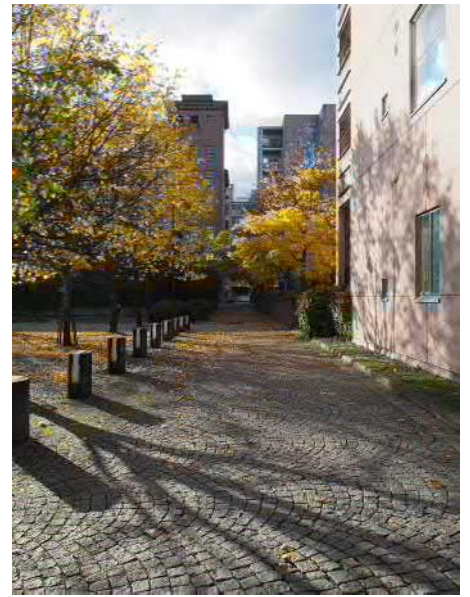
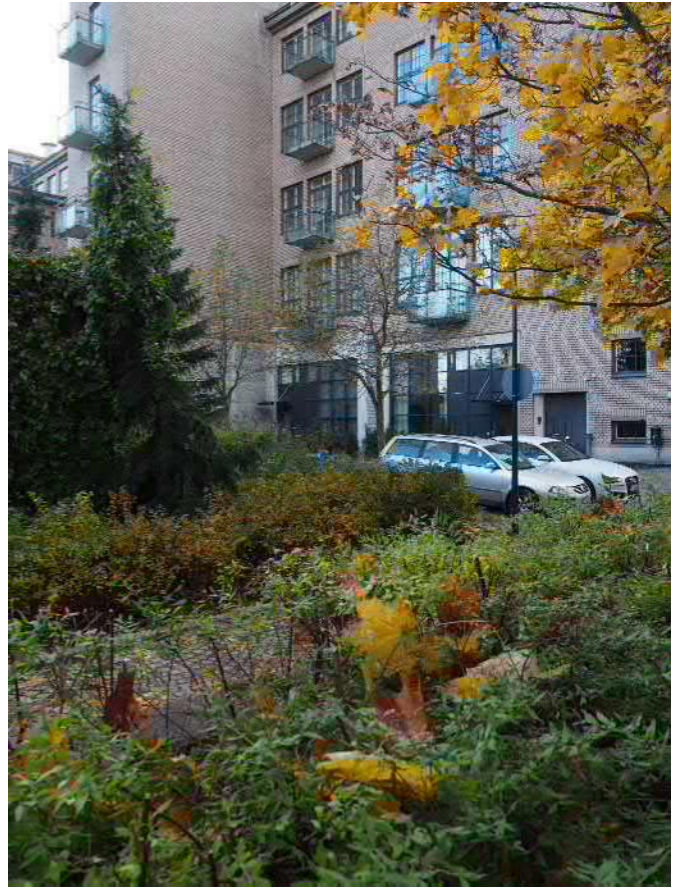




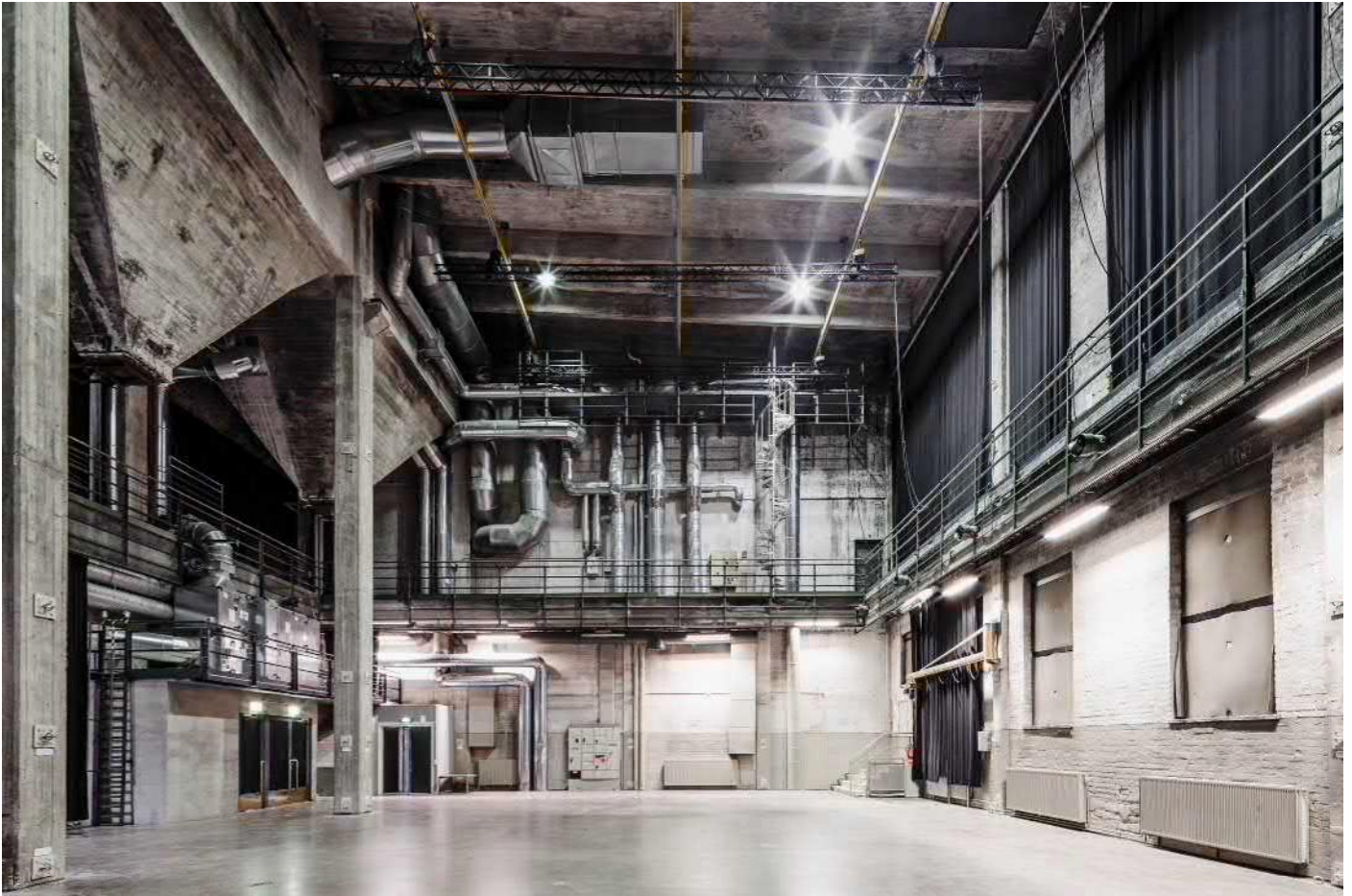




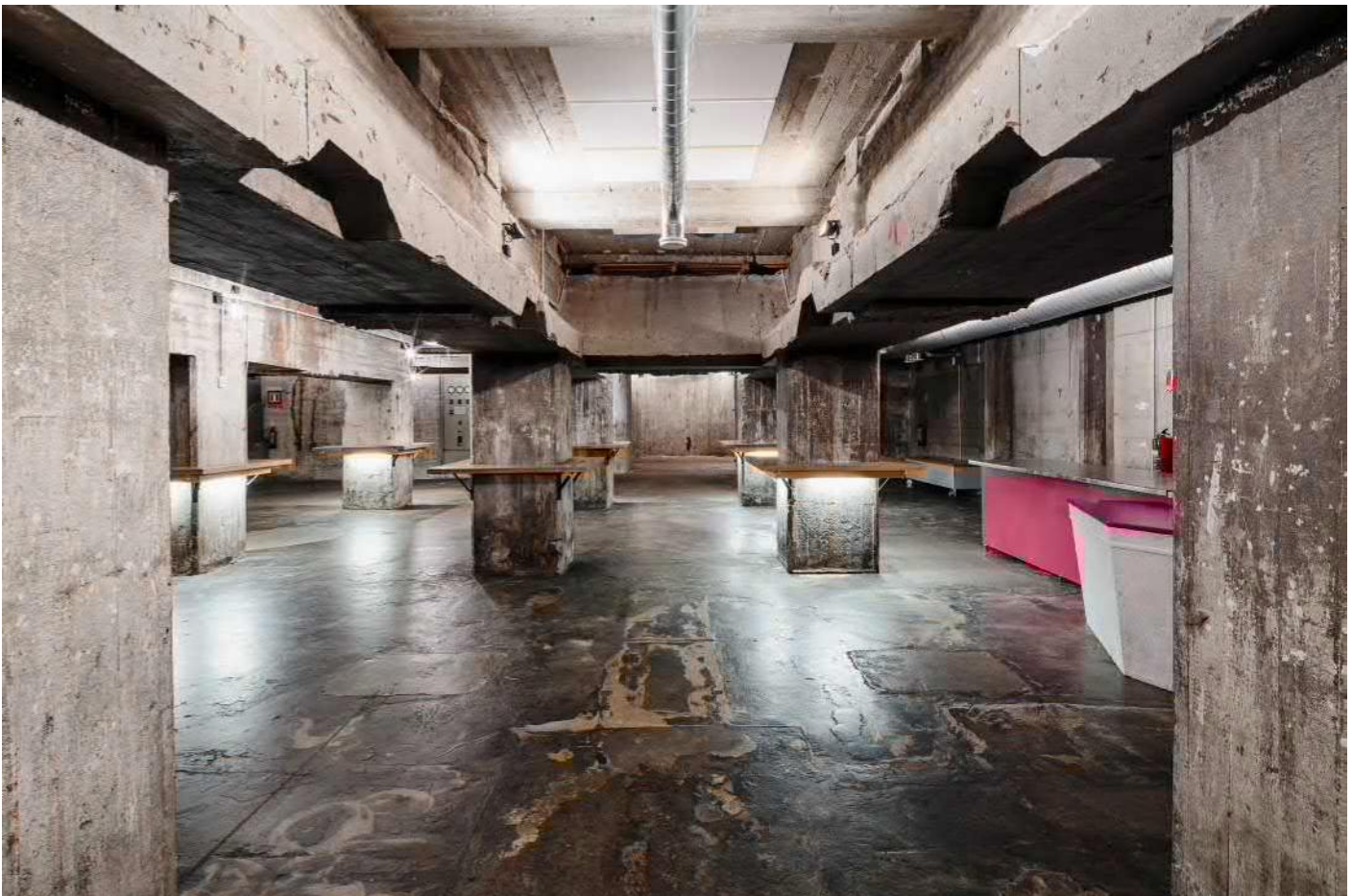
KAAPELIPUISTO



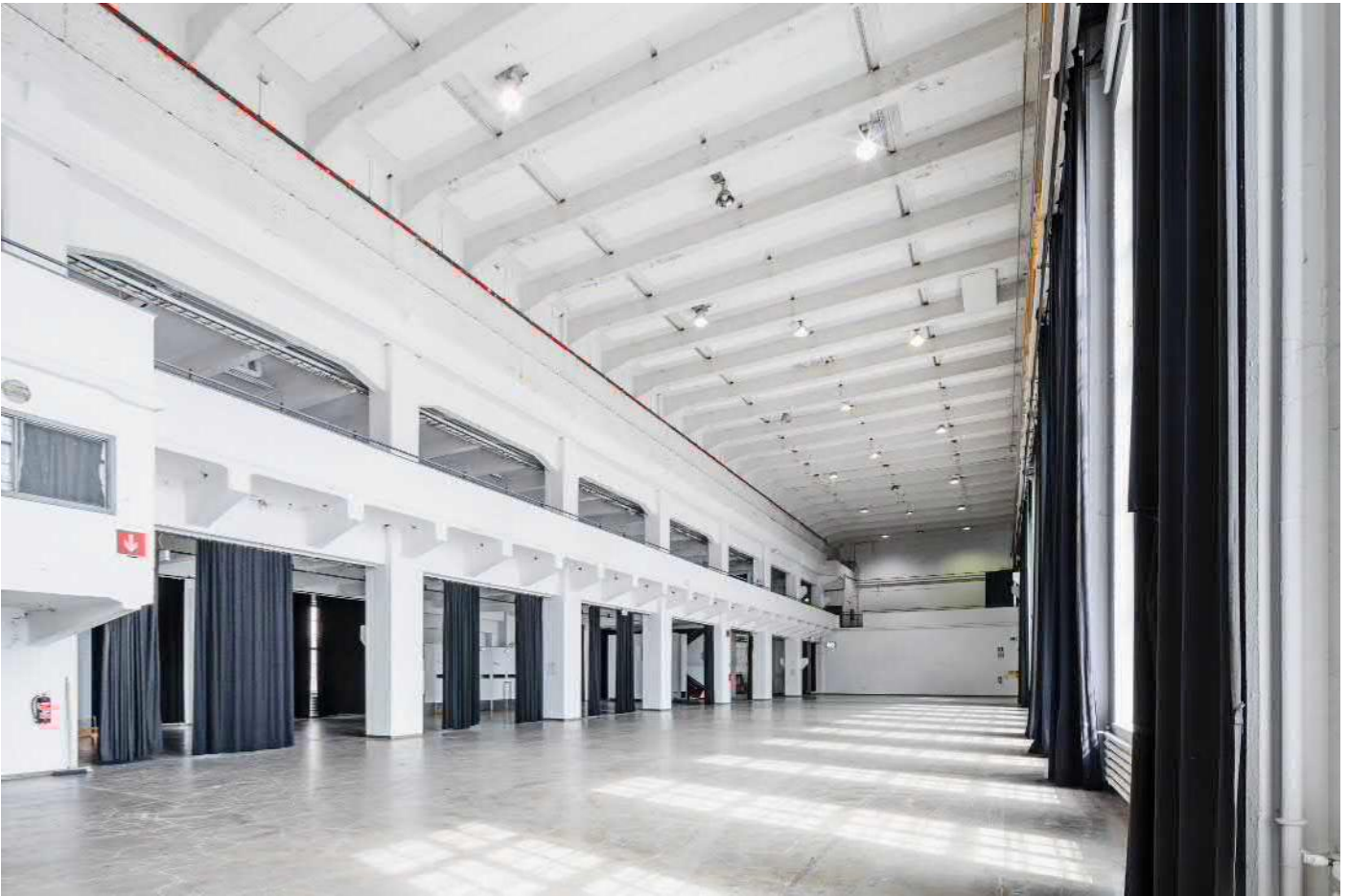
PANNUHALLI



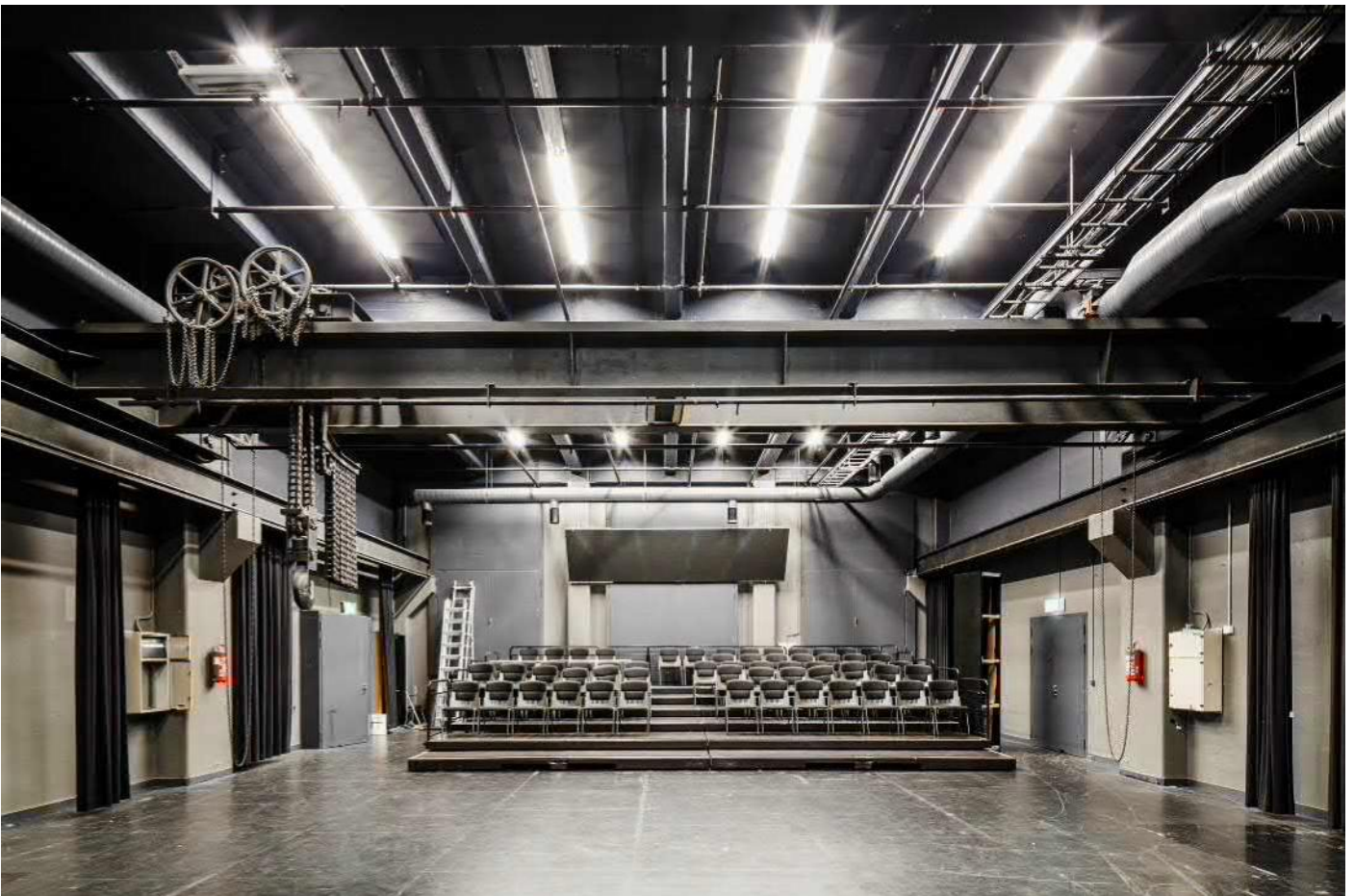
PANNUHALLIN KELLARI



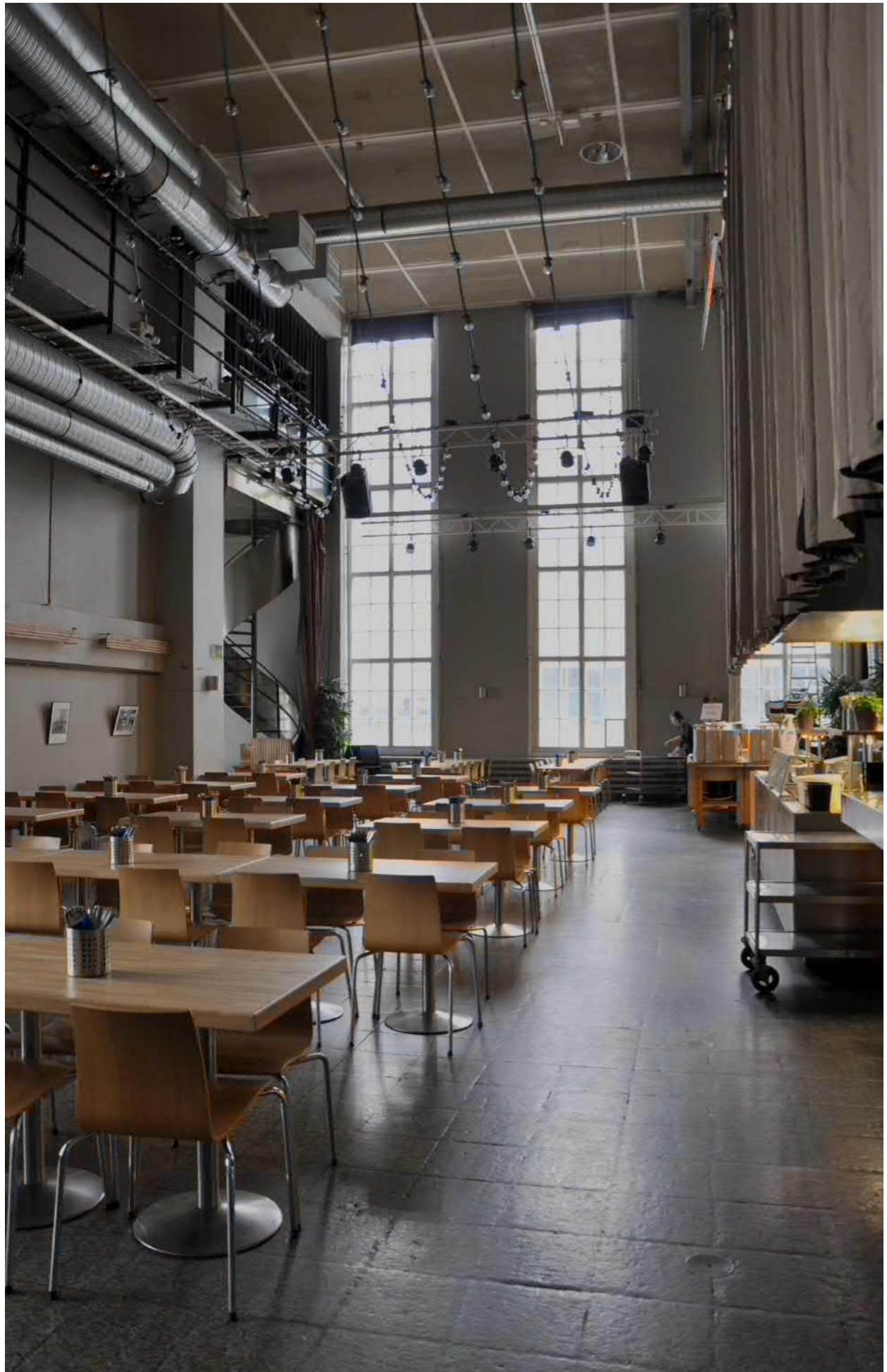
MERIKAPELIHALLI



TURBIINISALI



KORKEAJÄNNITEHALLI



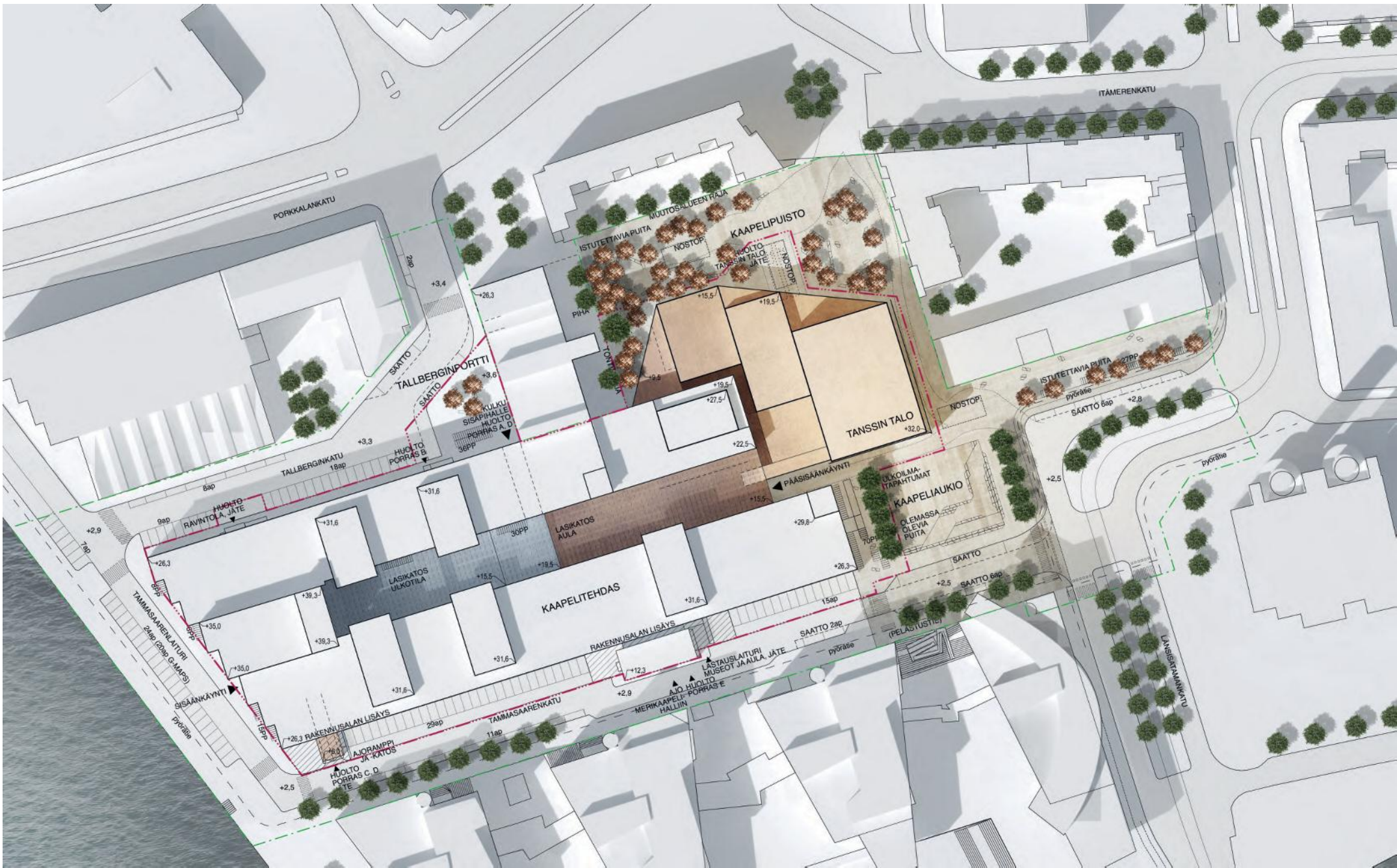


**JKMM**

t a l l i

# **Tanssin talon asemakaava**

**Viitesuunnitelma 7.11.2017**



Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem:  
ETRS-GK25  
Korkausjärjestelmä / Höjksystem:  
N2000

0 10 20 30 40 50 100

### AUTOPAIKKALASKELMA

TONTILLA: 44 ap  
LISÄSI SUUNNITTELUALUEELLA: 79 ap  
YHTEENSÄ: 123 ap

AUTOPAIKKOJEN MUUTOS (NYKYTILANNE): -78ap

# JKMM talli

## TANSIN TALON ASEMAKAAVA

## VIITESUUNNITELMA

ASEMAPIIRUSTUS, VÄRITETTY

(A3) 1:1000 7.11.2017

JKMM ARKKITEHDIT OY / LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI / P. +358 (0)9 2522 0700 / WWW.JKMM.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI  
ARKKITEHTUURI- JA MUOTOILUTOIMISTO TALLI OY / RATAKATU 15A12 00120 HELSINKI / P. +358 (0)10 3229 559 / WWW.TALLI.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@TALLI.FI

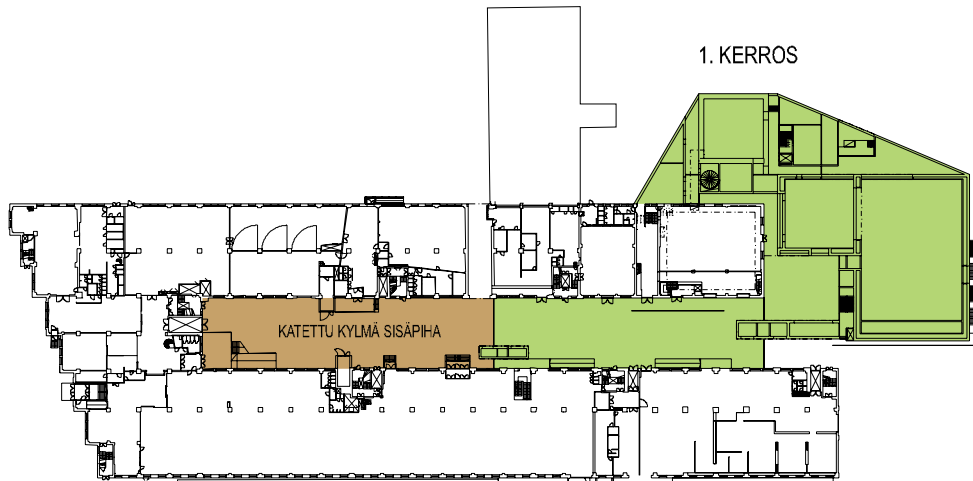




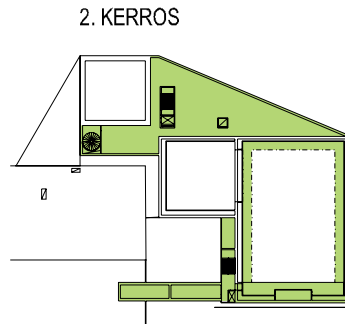
**JKMM talli** TANSSIN TALON ASEMAKAAVA VIITESUUNNITELMA  
NYKYTILANNE FAGERHOLMINAUKIOILLA JA KELLOSAARENKADULLA 7.11.2017

JKMM ARKKITEHDIT OY / LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI / P.+358 (0)9 2522 0700 / WWW.JKMM.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI  
ARKKITEHTUURI- JA MUOTOILUTOIMISTO TALLI OY / RATAKATU 15A12 00120 HELSINKI / P.+358 (0)10 3229 559 / WWW.TALLI.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@TALLI.FI

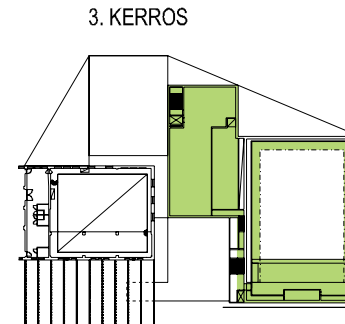
# UUDISOSAN KERROSALAKAAVIOT



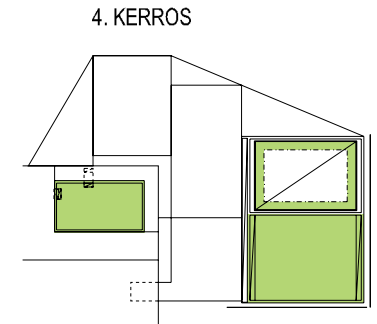
1. KERROS



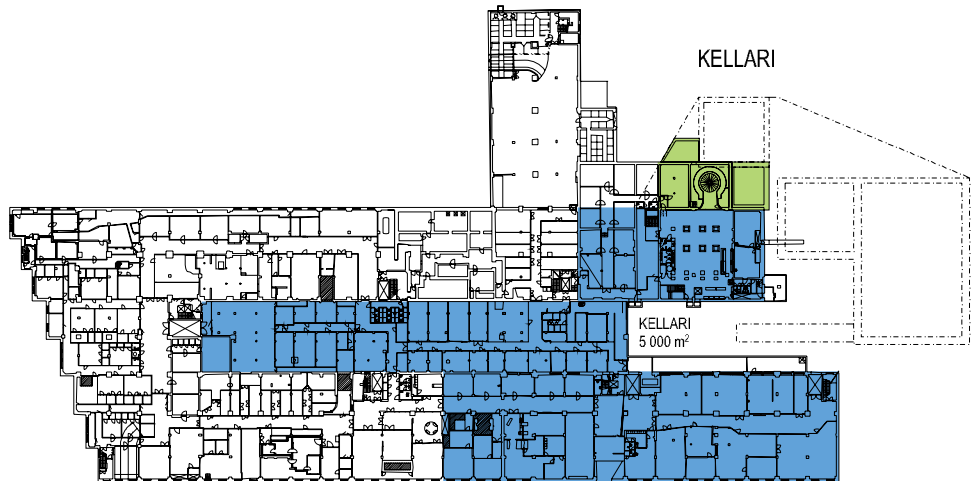
2. KERROS



3. KERROS



4. KERROS



KELLARI

## UUDISOSAN KERROSALA:

### KERROSALA

KELLARI	311
1. KERROS	3 977
2. KERROS	962
3. KERROS	1 027
4. KERROS	980
<b>Yhteensä</b>	<b>7 257 m<sup>2</sup></b>

### KERROSALA US 250mm

KELLARI	266
1. KERROS	3 921
2. KERROS	932
3. KERROS	842
4. KERROS	946
<b>Yhteensä</b>	<b>6 907 m<sup>2</sup></b>

KAAPELITEHTAAN BRUTTOALA:	54 013 m <sup>2</sup>
IV-KONEHUONEET KAAPELITEHTAAN KATOLLA:	-1 549 m <sup>2</sup>
<b>KAAPELITEHTAAN KERROSALA YHTEENSÄ:</b>	<b>52 464 m<sup>2</sup></b>

LISÄKERROSALAA KELLARIIN YHTEENSÄ: 5 000 m<sup>2</sup>

## UUDISOSAN BRUTTOALA:

### BRUTTOALA

KELLARI	330
1. KERROS	3 988
2. KERROS	1 326
3. KERROS	1 185
4. KERROS	1 128
<b>Yhteensä</b>	<b>7 957 m<sup>2</sup></b>

## KOKO KAAPELITEHTAAN JA TANSSIN TALON KERROSALA:

UUDISOSA	7 257 m <sup>2</sup>
OLEMASSA OLEVA KERROSALA	52 464 m <sup>2</sup>
LISÄKSI KERROSALAA KELLARIIN	5 000 m <sup>2</sup>
LISÄKSI SUUNNITTELUVARA	3 000 m <sup>2</sup>

**KERROSALA YHTEENSÄ 67 721 m<sup>2</sup>**

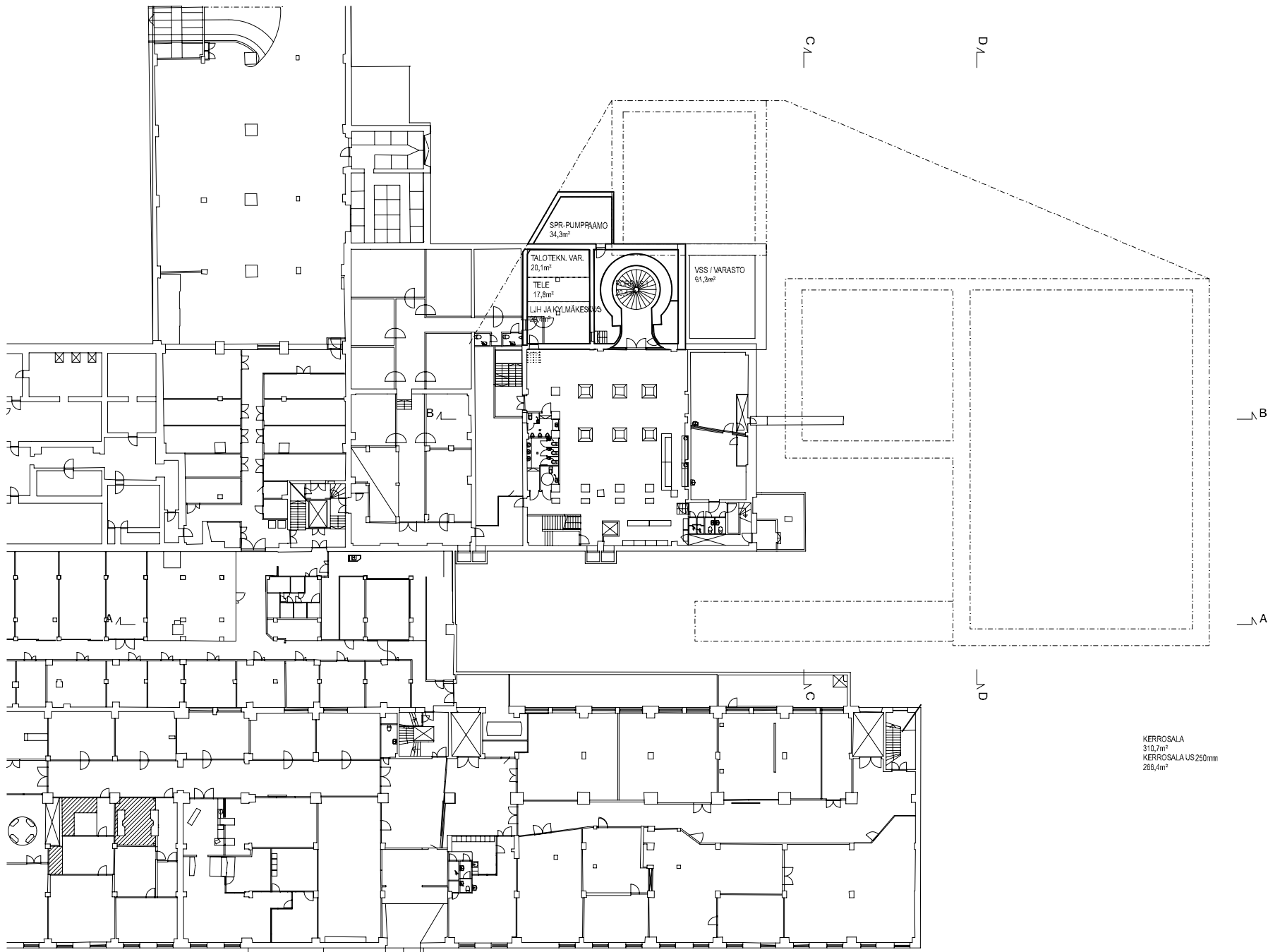
**JKMM talli**

TANSSIN TALON ASEMAKAAVA

VIITESUUNNITELMA

PINTA-ALALASKELMAT

7.11.2017



SPR. PUMPPAMO  
34,3m<sup>2</sup>

TALO TEKN. VAR.  
20,1m<sup>2</sup>

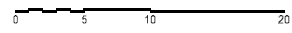
TELE  
17,8m<sup>2</sup>

LIIH JA KYLMÄKESKUS  
98,9m<sup>2</sup>

VSS / VARASTO  
64,3m<sup>2</sup>

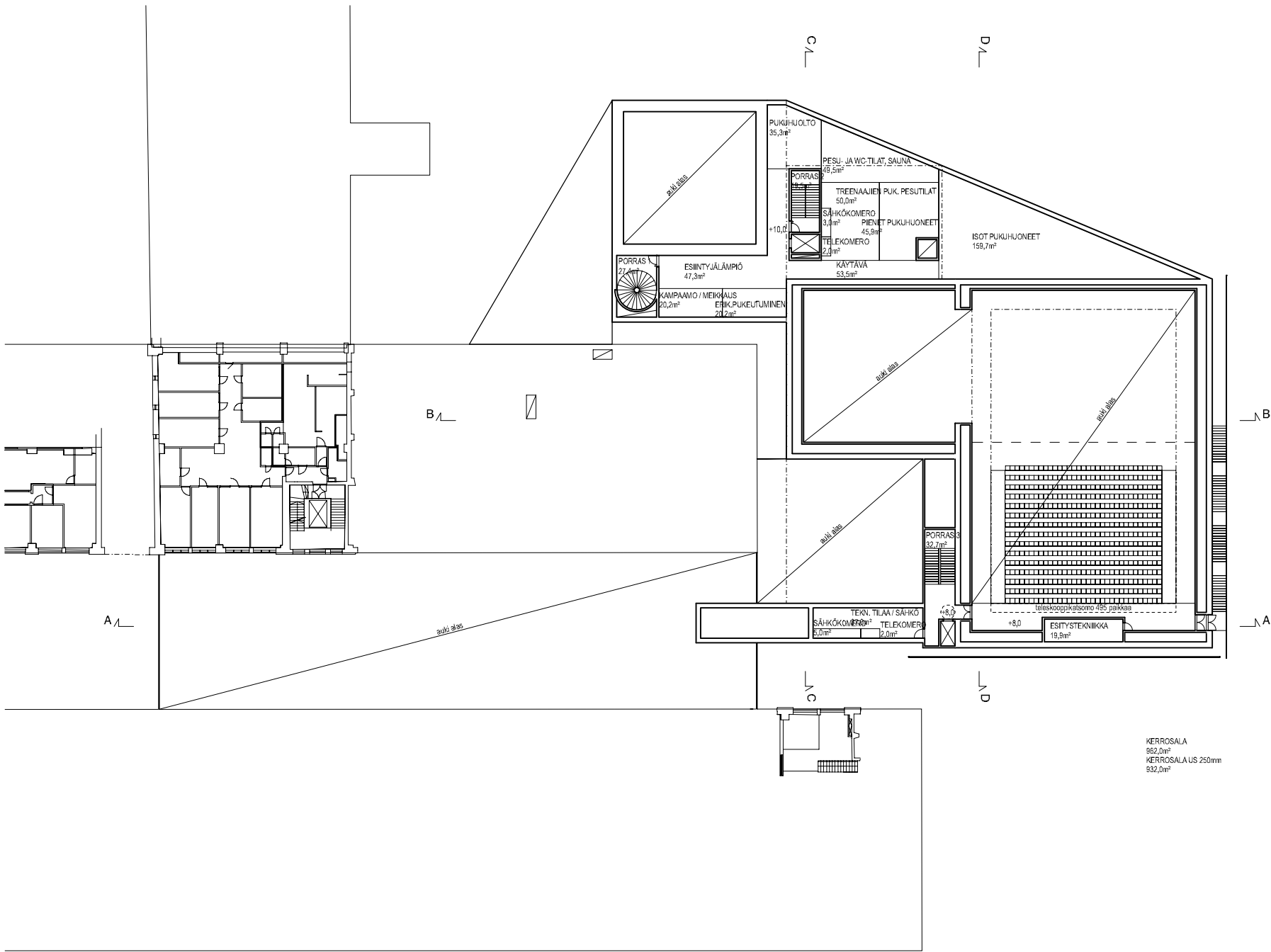
KERROSALA  
310,7m<sup>2</sup>  
KERROSALA US250mm  
266,4m<sup>2</sup>

Tasokoordinaatio / Plankoordinatsystem:  
ETRS-GK25  
Korkausjärjestelmä / Höjksystem:  
N2000



**JKMM talli** TANSSIN TALON ASEMAKAAVA VIITESUUNNITELMA  
POHJAPIIRUSTUS KELLARI (A3) 1:400 7.11.2017





PUKUIHUOLTO 35,3m<sup>2</sup>

PESU-, JAVO-TILAT, SAUNA 49,5m<sup>2</sup>

PORRAS 27,1m<sup>2</sup>

ESINITYJÄLÄMPIÖ 47,3m<sup>2</sup>

KAMPAAMO / MEIKKAUS 23,2m<sup>2</sup>

ESIK. PUKUHUONEMINEN 21,2m<sup>2</sup>

PUKUIHUOLTO 35,3m<sup>2</sup>

TREENAALIJEN PUK. PESUTILAT 50,0m<sup>2</sup>

SÄHKÖKOMERO 3,0m<sup>2</sup>

PIENET PUKUHUONEET 45,9m<sup>2</sup>

TELEKOMERO 2,0m<sup>2</sup>

KÄYTÄVÄ 53,5m<sup>2</sup>

ISOT PUKUHUONEET 159,7m<sup>2</sup>

PORRAS 32,7m<sup>2</sup>

TEKN. TILAA / SÄHKÖ 5,0m<sup>2</sup>

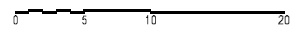
TELEKOMERO 2,0m<sup>2</sup>

ESITYSTEKNIIKKA 19,9m<sup>2</sup>

KERROSALA 962,0m<sup>2</sup>

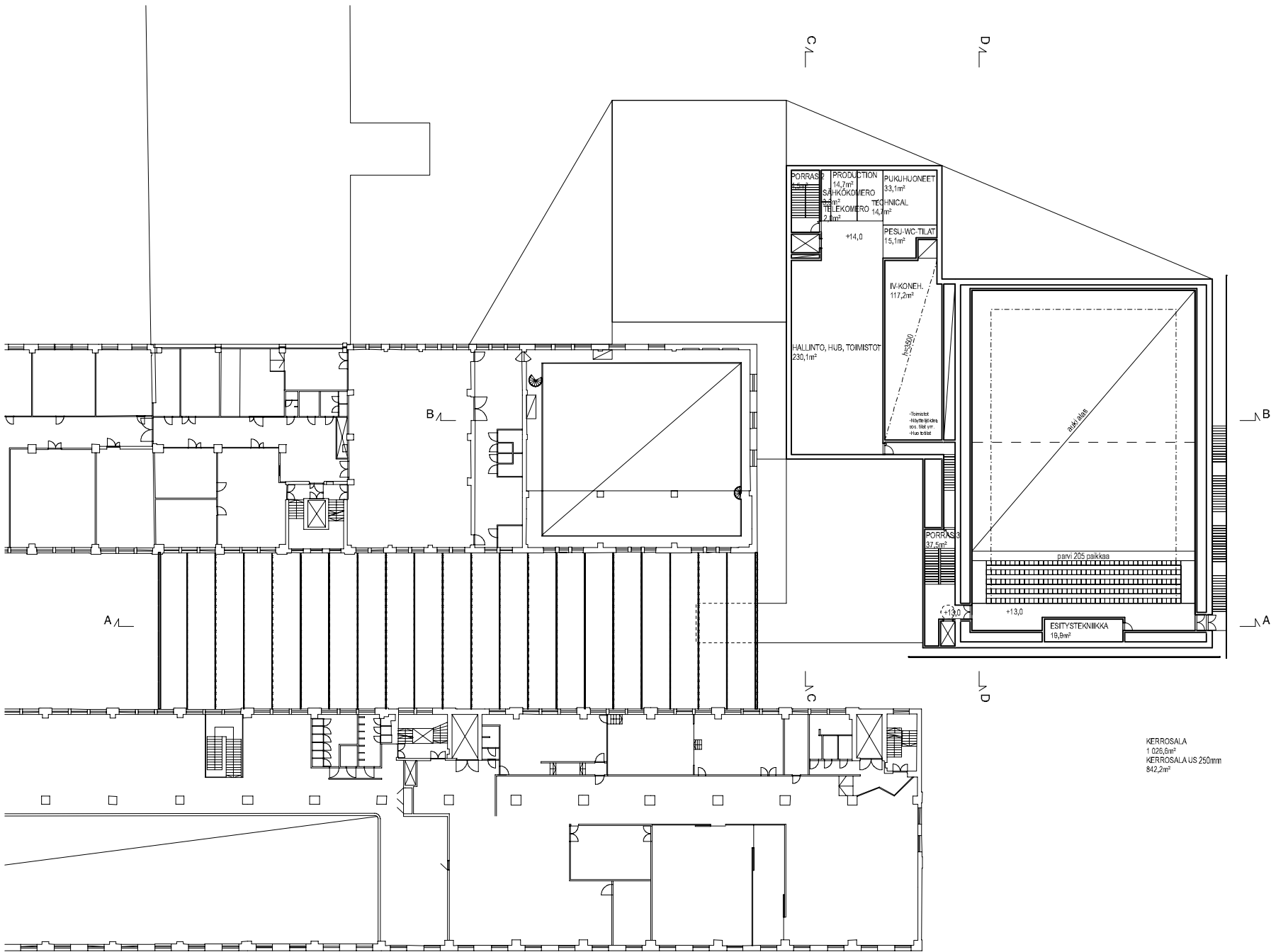
KERROSALA US 250mm 932,0m<sup>2</sup>

Tasokoordinaattisto / Plankoordinaattistystem:  
 ETRS-GK25  
 Korkousjärjestelmä / Höjksystem:  
 N2000



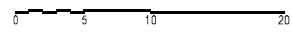
**JKMM talli** TANSSIN TALON ASEMAKAAVA VIITESUUNNITELMA  
 POHJAPIIRUSTUS 2. KERROS (A3) 1:400 7.11.2017



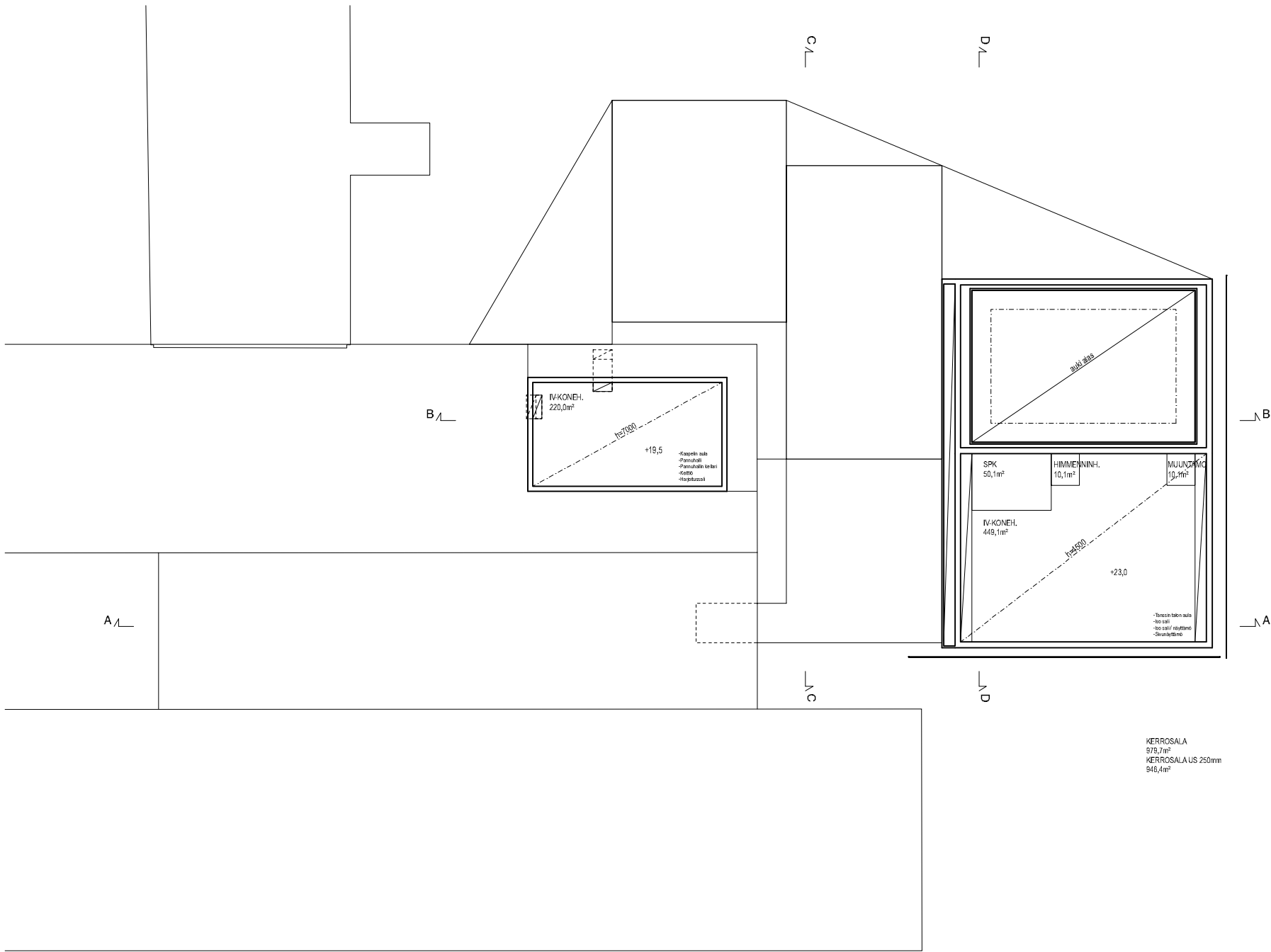


KERROSALA  
1 026,6m<sup>2</sup>  
KERROSALA US 250mm  
842,2m<sup>2</sup>

Tasokoordinaatio / Plankoordinatsystem:  
ETRS-GK25  
Korkousjärjestelmä / Höjksystem:  
N2000

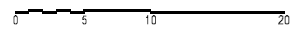


**JKMM talli** TANSSIN TALON ASEMAKAAVA VIITESUUNNITELMA  
POHJAPIIRUSTUS 3. KERROS (A3) 1:400 7.11.2017

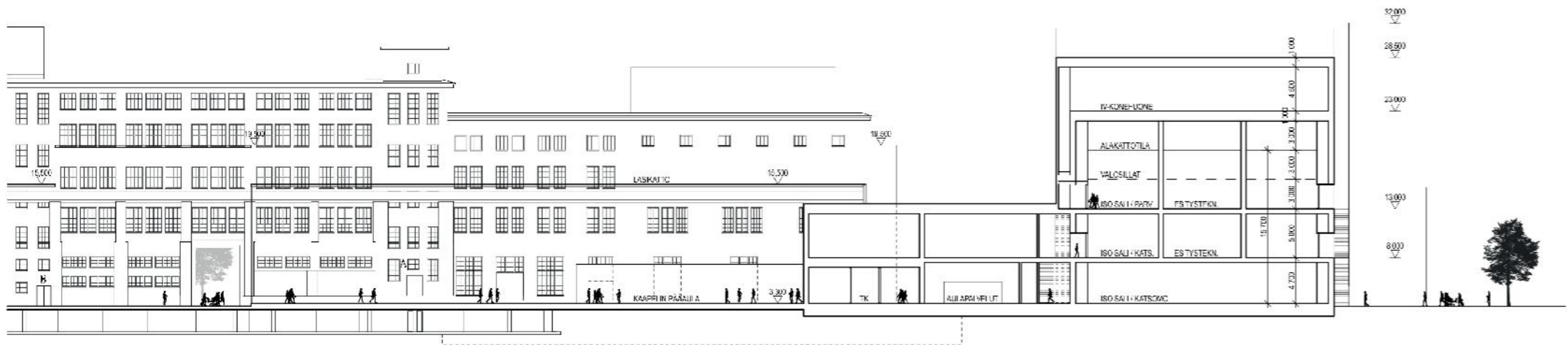


KERROSALA  
979,7m<sup>2</sup>  
KERROSALA US 250mm  
946,4m<sup>2</sup>

Tasokoordinaatisto / Pienkoordinaatistojärjestelmä:  
ETRS-GK25  
Korkausjärjestelmä / Hötkysystem:  
N2000



**JKMM talli** TANSSIN TALON ASEMAKAAVA VIITESUUNNITELMA  
POHJAPIIRUSTUS 4. KERROS (A3) 1:400 7.11.2017



Tasokoordinaatio / Plankoordinatsystem:  
ETRS-GK25  
Korkausjärjestelmä / Höjksystem:  
N2000

**JKMM talli**

TANSSIN TALON ASEMAKAAVA

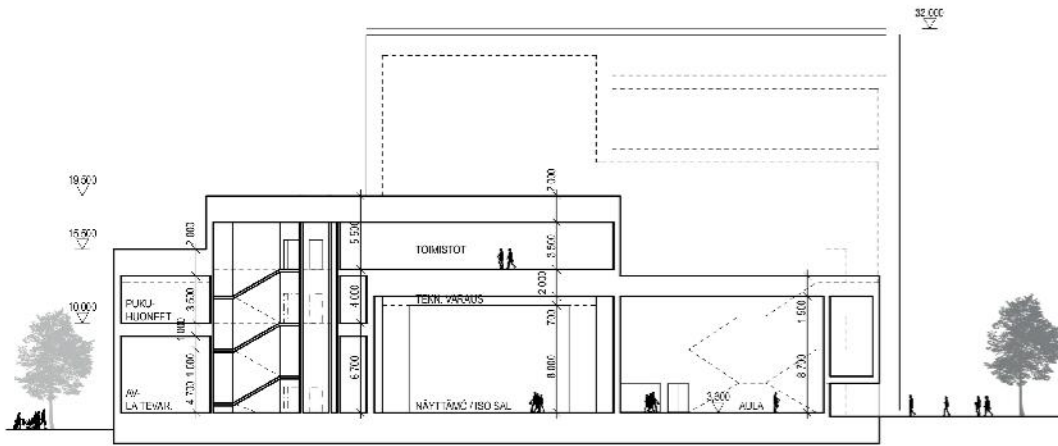
VIITESUUNNITELMA

LEIKKAUSA

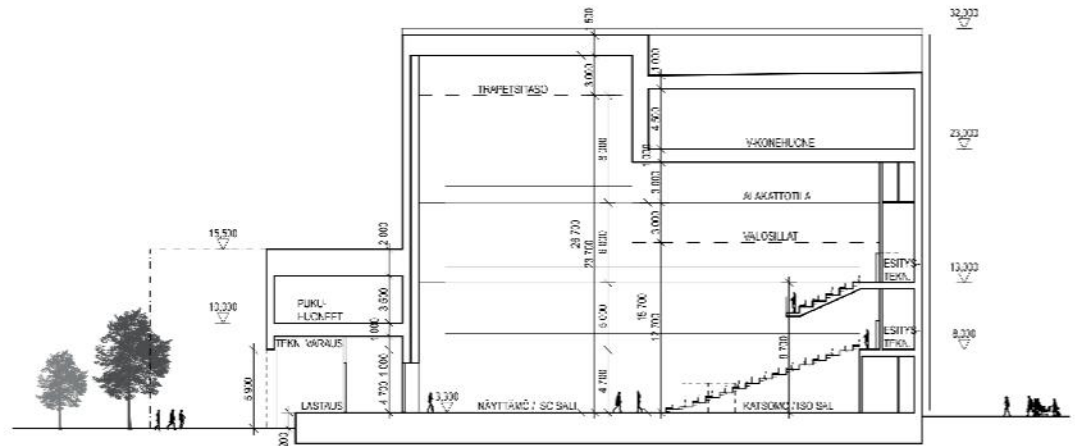
(A3) 1:400 7.11.2017

JKMM ARKKITEHDIT OY / LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI / P.+358 (0)9 2522 0700 / WWW.JKMM.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI  
 ARKKITEHTUURI- JA MUOTOILUTOIMISTO TALLI OY / RATAKATU 15A12 00120 HELSINKI / P.+358 (0)10 3229 559 / WWW.TALLI.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@TALLI.FI



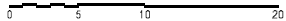


LEIKKAUS C



LEIKKAUS D

Tasokoordinaatio / Plankoordinatsystem:  
ETRS-GK25  
Korkausjärjestelmä / Höjksystem:  
N2000



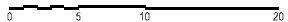
**JKMM talli** TANSSIN TALON ASEMAKAAVA VIITESUUNNITELMA  
LEIKKAUKSET C JAD (A3) 1:400 7.11.2017

JKMM ARKKITEHDIT OY / LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI / P.+358 (0)9 2522 0700 / WWW.JKMM.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI  
ARKKITEHTUURI- JA MUOTOILUTOIMISTO TALLI OY / RATAKATU 15A12 00120 HELSINKI / P.+358 (0)10 3229 659 / WWW.TALLI.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@TALLI.FI



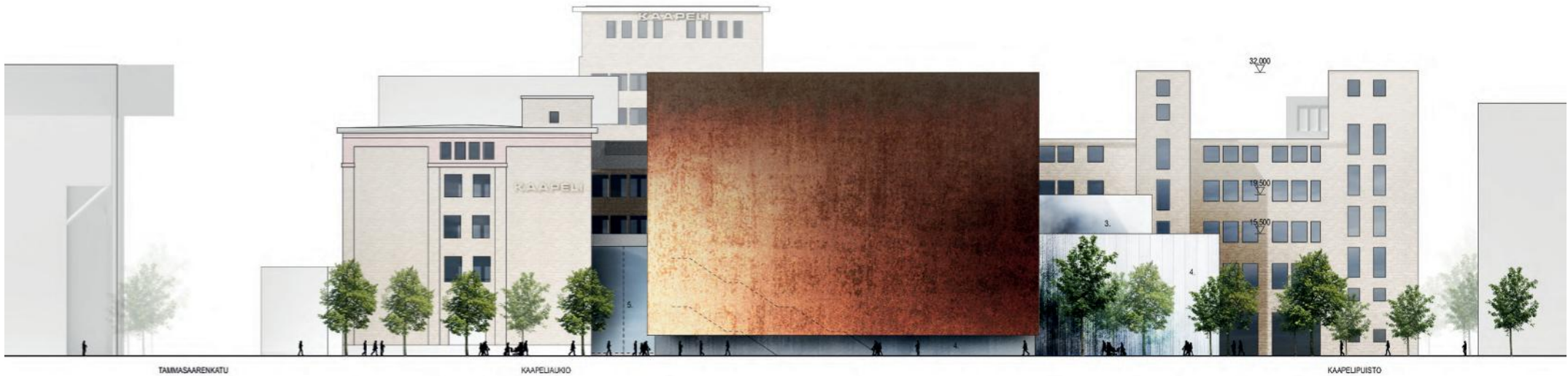
1. COR-TEN-TERÄS
2. ALUMINI, KIILLOTETTU
3. ALUMINI, HARJATTU
4. ALUMINI, SATINI
5. LASI

Tasokoordinaatio / Plankoordinatsystem:  
ETRS-GK25  
Korkausjärjestelmä / Höjdsystem:  
N2000



**JKMM talli** TANSSIN TALON ASEMAKAAVA VIITESUUNNITELMA  
JULKISIVU ETELÄÄN (A3) 1:400 7.11.2017

JKMM ARKKITEHDIT OY / LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI / P.+358 (0)9 2522 0700 / WWW.JKMM.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI  
ARKKITEHTUURI- JA MUOTOILUTOIMISTO TALLI OY / RATAKATU 15A12 00120 HELSINKI / P.+358 (0)10 3229 559 / WWW.TALLI.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@TALLI.FI



1. COR-TEN-TERÄS
2. ALUMINI, KIILLOTETTU
3. ALUMINI, HARJATTU
4. ALUMINI, SATINI
5. LASI

Tasokoordinaatio / Plankoordinatsystem:  
ETRS-GK25  
Korkausjärjestelmä / Höjdsystem:  
N2000

0 5 10 20

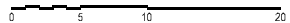
**JKMM talli** TANSSIN TALON ASEMAKAAVA VIITESUUNNITELMA  
JULKISIVU ITÄÄN (A3) 1:400 7.11.2017

JKMM ARKKITEHDIT OY / LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI / P.+358 (0)9 2522 0700 / WWW.JKMM.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI  
ARKKITEHTUURI- JA MUOTOILUTOIMISTO TALLI OY / RATAKATU 15A12 00120 HELSINKI / P.+358 (0)10 3229 559 / WWW.TALLI.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@TALLI.FI



1. COR-TEN-TERÄS
2. ALUMIINI, KIILLOTETTU
3. ALUMIINI, HARJATTU
4. ALUMIINI, SATINI
5. LASI

Tasokoordinaatio / Plankoordinatsystem:  
ETRS-GK25  
Korkausjärjestelmä / Höjdsystem:  
N2000



**JKMM talli** TANSSIN TALON ASEMAKAAVA VIITESUUNNITELMA  
JULKISIVU POHJOISEEN (A3) 1:400 7.11.2017

JKMM ARKKITEHDIT OY / LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI / P.+358 (0)9 2522 0700 / WWW.JKMM.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI  
ARKKITEHTUURI- JA MUOTOILUTOIMISTO TALLI OY / RATAKATU 15A12 00120 HELSINKI / P.+358 (0)10 3229 559 / WWW.TALLI.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@TALLI.FI





**JKMM talli**

TANSSIN TALON ASEMAKAAVA

VIITESUUNNITELMA

ILMAKUVA KAAKOSTA

7.11.2017

JKMM ARKKITEHDIT OY / LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI / P.+358 (0)9 2522 0700 / WWW.JKMM.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI  
ARKKITEHTUURI- JA MUOTOILUTOIMISTO TALLI OY / RATAKATU 15A12 00120 HELSINKI / P.+358 (0)10 3229 559 / WWW.TALLI.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@TALLI.FI



**JKMM talli**

TANSSIN TALON ASEMAKAAVA

VIITESUUNNITELMA

ILMAKUVA KOILLISESTA

7.11.2017

JKMM ARKKITEHDIT OY / LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI / P.+358 (0)9 2522 0700 / WWW.JKMM.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI  
ARKKITEHTUURI- JA MUOTOILUTOIMISTO TALLI OY / RATAKATU 15A12 00120 HELSINKI / P.+358 (0)10 3229 559 / WWW.TALLI.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@TALLI.FI



**JKMM talli**

TANSSIN TALON ASEMAKAAVA

VIITESUUNNITELMA

HAVAINNEKUVA KELLOSAARENKADULTA

7.11.2017

JKMM ARKKITEHDIT OY / LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI / P.+358 (0)9 2522 0700 / WWW.JKMM.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI  
ARKKITEHTUURI- JA MUOTOILUTOIMISTO TALLI OY / RATAKATU 15A12 00120 HELSINKI / P.+358 (0)10 3229 559 / WWW.TALLI.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@TALLI.FI



**JKMM talli** TANSSIN TALON ASEMAKAAVA VIITESUUNNITELMA  
HAVAINNEKUVA KAAPELIAUKIOLTA 7.11.2017

JKMM ARKKITEHDIT OY / LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI / P.+358 (0)9 2522 0700 / WWW.JKMM.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI  
ARKKITEHTUURI- JA MUOTOILUTOIMISTO TALLI OY / RATAKATU 15A12 00120 HELSINKI / P.+358 (0)10 3229 559 / WWW.TALLI.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@TALLI.FI



**JKMM talli** TANSSIN TALON ASEMAKAAVA VIITESUUNNITELMA  
HAVAINNEKUVA FAGERHOLMINAUKIOLTA 7.11.2017

JKMM ARKKITEHDIT OY / LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI / P.+358 (0)9 2522 0700 / WWW.JKMM.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI  
ARKKITEHTUURI- JA MUOTOILUTOIMISTO TALLI OY / RATAKATU 15A12 00120 HELSINKI / P.+358 (0)10 3229 559 / WWW.TALLI.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@TALLI.FI



**JKMM talli** TANSSIN TALON ASEMAKAAVA VIITESUUNNITELMA  
HAVAINNEKUVA TALLBERGINKADULTA 7.11.2017

JKMM ARKKITEHDIT OY / LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI / P.+358 (0)9 2522 0700 / WWW.JKMM.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI  
ARKKITEHTUURI- JA MUOTOILUTOIMISTO TALLI OY / RATAKATU 15A12 00120 HELSINKI / P.+358 (0)10 3229 559 / WWW.TALLI.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@TALLI.FI



KAAPELI

**JKMM talli** TANSSIN TALON ASEMAKAAVA VIITESUUNNITELMA  
HAVAINNEKUVA PÄÄSISÄÄNKÄYNNILTÄ 7.11.2017

JKMM ARKKITEHDIT OY / LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI / P.+358 (0)9 2522 0700 / WWW.JKMM.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI  
ARKKITEHTUURI- JA MUOTOILUTOIMISTO TALLI OY / RATAKATU 15A12 00120 HELSINKI / P.+358 (0)10 3229 559 / WWW.TALLI.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@TALLI.FI



**JKMM talli**

TANSSIN TALON ASEMAKAAVA  
HAVAINNEKUVA SISÄPIHALTA

VIITESUUNNITELMA

7.11.2017

JKMM ARKKITEHDIT OY / LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI / P.+358 (0)9 2522 0700 / WWW.JKMM.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI  
ARKKITEHTUURI- JA MUOTOILUTOIMISTO TALLI OY / RATAKATU 15A12 00120 HELSINKI / P.+358 (0)10 3229 559 / WWW.TALLI.FI / ETUNIMI.SUKUNIMI@TALLI.FI