



25.04.2017

Akp/2

§ 194

Punavuoren (Telakkaranta) asemakaavaehdotus (nro 12454) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2016-005298 T 10 03 03

Ksv 0841_3, karttaruutu 674196

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Elina Moisio: Pyydän pöydälle seuraavaan kokoukseen

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Marja Piimies

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207

[kirsi.rantama\(a\)hel.fi](mailto:kirsi.rantama@hel.fi)

Matti Kajiansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195

[matti.kajiansinkko\(a\)hel.fi](mailto:matti.kajiansinkko@hel.fi)

Juho Palviainen, suunnittelija, puhelin: 310 37484

[juho.palviainen\(a\)hel.fi](mailto:juho.palviainen@hel.fi)

Sanna Ranki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37146

[sanna.ranki\(a\)hel.fi](mailto:sanna.ranki@hel.fi)

Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254

[kati.immonen\(a\)hel.fi](mailto:kati.immonen@hel.fi)

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37325

[helena.farkkila-korjus\(a\)hel.fi](mailto:helena.farkkila-korjus@hel.fi)

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094

[jarkko.nyman\(a\)hel.fi](mailto:jarkko.nyman@hel.fi)

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482

[raila.hoivanen\(a\)hel.fi](mailto:raila.hoivanen@hel.fi)

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

[sakari.mentu\(a\)hel.fi](mailto:sakari.mentu@hel.fi)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- asettaa 25.4.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12454 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 5. kaupun-



ginosan (Punavuori) korttelia 5133 ja katualuetta, 20. kaupunginosan (Länsisatama) osaa korttelin 20176 tontista 20, vesialuetta ja kaupunginosan rajaa (muodostuu uusi kortteli 5134)

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Lauturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12454 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee korttelia, jolla sijaitsevat suojellut Telakkarannan konepaja ja telakkakonttori sekä kuivatelakka-allas. Asemakaavan muutos mahdollistaa konepajan ja telakkakonttorin muuttamisen palvelu-, liike- ja toimitiloiksi. Lisäksi kuivatelakka-allas liitetään osaksi Telakkarannan julkisia ulkotiloja. Kuivatelakka-allas suojellaan ja siihen mahdollistetaan pienimuotoinen telakkatoiminta tai vaihtoehtoisesti altaan täyttäminen vedellä ja perinnelaivojen sijoittuminen alueelle.

Kaavaratkaisun mukainen kortteleiden yhteenlaskettu kerrosala on 6 680 k-m², josta konepajaan on osoitettu 5 500 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että konepaja sekä telakkakonttori saadaan tarkoituksenmukaiseen käyttöön. Telakkatoiminnoilta vapautuva kuivatelakka-allas suojellaan ja otetaan uudenlaiseen hyötykäyttöön.



Helsingin kaupunki omistaa osan korttelialueista ja osa kortteli-alueista on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty kantakaupungiksi C2 ja toimitila-alueeksi. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue kuuluu vuonna 2014 hyväksytyyn (2016 voimaantulleeseen) Telakkarannan asemakaavaan. Telakkaranta käsittää Telakkakadun varrelle sijoittuvan vanhimman osan Helsingin perinteisen telakkatoiminnan käytössä olleesta alueesta. Telakkaranta on suunniteltu toiminnoiltaan monipuoliseksi kokonaisuudeksi, joka mahdollistaa telakka-alueen muuttamisen asuin-, kulttuuri-, liike- ja toimitilakäyttöön. Telakkatoiminta tulee säilymään Hietalahden altaan äärellä Hernesaaressa alueen länsipuolella. Kaavamuutoksen kohteena oleva alue käsittää Telakkarannan eteläpään sijoittuvan korttelin, joka sisältää suojellut rakennukset konepajahallin ja telakkakonttorin sekä telakkakonttorin yhteyteen sijoittuvan uudisrakennuksen rakennusalan. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Hietalahdenlaiturin länsipuolelle sijoittuva kuivatelakka-allas sekä Pursimiehenkadun jatke.

Telakkarannan asemakaavassa konepajarakennus sekä telakkakonttori oli suunniteltu yksityisiksi tai julkisiksi kulttuuria tai viihdetoimintaa palveleviksi tiloiksi. Rakennuksia suunniteltiin Elävän musiikin yhdistyksen (ELMU) ry:n käyttöön. Sittemmin hankkeesta on luovuttu.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Kuivatelakka-altaan osalta on voimassa asemakaava nro 8418 (1982), jossa alue on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta. Muilta osin aluetta koskee Telakkarannan asemakaava nro 12100 (2016), jossa rakennukset sijaitsevat teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi merkityllä kulttuuri- ja viihderakennusten korttelialueella. Alueen rakennuksista konepaja ja telakkakonttori ovat suojeltavia rakennuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö



Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY):n kannanotto kohdistui alueen vesihuoltojärjestelyihin. Helen Oy:n kannanotto kohdistui alueella sijaitsevaan kaukolämpöjohtoon. Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui alueen maaperään liittyviin asioihin. Kiinteistöviraston tonttiosaston kannanotto kohdistui uusiin katualueisiin, maanomistajan toiveiden huomioimiseen sekä kuivatelakka-altaan käyttöön. Rakennusviraston kannanotto kohdistui kuivatelakka-altaan kuntoon ja siitä aiheutuviin kustannuksiin. Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui kuivatelakka-altaan käyttöön. Kaupunginmuseon kannanotossa esitetään museolaivojen sijaan käytettävän termiä perinnelaivat.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaan on lisätty määräykset koskien maanalaista jalankulkuyhteyttä ja telakka-altaan pohjalla olevan aineksen tutkimista ja kunnostusta. Telakka-altaasta on tekeillä kuntotutkimus ja kunnostussuunnitelma, josta saadaan tietoa kunnostuksen kustannuksista. Konepajan rakennusoikeus on tarkistettu hakijan viitesuunnitelmia vastaavaksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 3 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.



25.04.2017

Akp/2

Mielipiteet kohdistuivat kuivatelakka-altaan ja rakennusten tulevaan käyttöön, kunnostukseen ja rakennusoikeuteen, toimintojen ympäristöhäiriöihin, alueen yleisilmeeseen ja toimivuuteen, pysäköintiin ja valaistukseen.

Mielipiteissä ei esitetty asioita, jotka edellyttäisivät muutoksia asema-kaavaehdotukseen.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Yleisten alueiden ja yhdyskuntateknisten järjestelmien kustannukset on arvioitu Telakkarannan asemakaavassa. Kaavaratkaisun aiheuttamat muutokset suunniteltuihin viemäreihin eivät ole kustannuksiltaan merkittäviä. Telakka-altaan pumppaamon kustannuksia ei ole arvioitu, ne arvioidaan jatkosuunnittelussa.

Kuivatelakka-altaan käyttöönotto aiheuttaa kustannuksia. Kustannukset tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- liikuntalautakunta/liikuntavirasto
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.



Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Marja Piimies

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207
kirsi.rantama(a)hel.fi
Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi
Juho Palviainen, suunnittelija, puhelin: 310 37484
juho.palviainen(a)hel.fi
Sanna Ranki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37146
sanna.ranki(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37325
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12454 kartta, päivätty 25.4.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12454 selostus, päivätty 25.4.2017
- 5 Havainnekuva, 25.4.2017
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset
- 8 Vuorovaikutusraportti 25.4.2017 ja asukastilaisuuden (24.1.2017) muistio
- 9 Mielpidekirjeet
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedok-



25.04.2017

Akp/2

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
sianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

Päätöshistoria

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 1.2.2017

HEL 2016-005298 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastolle annettu lausunto 11.1.2017

Kaupunginmuseo arvioi hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Alue sijaitsee Hietalahden rannalla Telakkakadun ja Munkkisaarekadun varrella. Alue rajautuu pohjoisessa Hietalahden altaaseen ja Pursimiehenkadun pohjoisreunaan, idässä Telakkakadun länsireunaan ja etelässä Munkkisaarekadun pohjoisreunaan. Lännessä alue rajautuu Archtech Helsinki Shipyardin telakkaan.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsevat konepajahalli ja telakkakonttori sekä kuivatelakka-allas. Asemakaavan muutos mahdollistaa suojeltujen konepajan ja telakkakonttorin muuttamisen palvelu-, liike- ja toimitaloiksi. Lisäksi kuivatelakka-allas liitetään osaksi Telakkarannan julkisia ulkotiloja. Telakkarannan konepajan ja kuivatelakka-altaan asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa konepajan ja telakkakonttorin tarkoituksenmukainen käyttö sen rakennushistoriallisesti arvokkaat ominaisuudet säilyttäen sekä liittämään historiallinen kuivatelakka-allas osaksi Telakkarannan kokonaisuutta.

Kuivatelakka-allas suojellaan ja siihen mahdollistetaan pienimuotoinen telakkatoiminta tai vaihtoehtoisesti altaan täyttäminen vedellä ja Helsingin merellisestä historiasta kertovien alusten kiinnittyminen. Konepajan maantasokerros suunnitellaan osaksi Hietalahdenlaiturin rantapromenadia palvelevia tiloja. Konepajan eteläpuolinen alue muutetaan yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi.



Telakkarannan rakennustaiteellisesti merkittävin rakennus, entinen konepajahalli on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr-2 ja suojelumääräys säilyy ennallaan kaavamuutoksessa. Rakennus suunnitellaan yksityisiksi tai julkisiksi palvelutiloiksi kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa varten. Lisäksi rakennukseen saa sijoittaa myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, kokoontumis-, kahvila- ja ravintola- tai muita asiakaspalvelutiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Ulko- ja sisätilojen korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvallista, rakennustaiteellista ja teollisuushistoriallista arvoa.

Munkkisaarenkadun varrella sijaitseva entinen telakkakonttori on suojeltu merkinnällä sr-3. Ulko- ja sisätilojen korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvallista ja rakennustaiteellista arvoa. Telakkakonttorin länsipuolelle purettavan muuntamorakennuksen paikalle Munkkisaarenkadun varrelle voidaan sijoittaa uusi kolmi-kerroksinen rakennus. Rakennukset suunnitellaan yksityisiksi tai julkisiksi palvelutiloiksi kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa varten. Lisäksi rakennuksiin saa sijoittaa myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, kokoontumis-, kahvila- ja ravintola- tai muita asiakaspalvelutiloja.

Kuivatelakka-alue

Hietalahden telakan vanha kuivatelakka-allas rakennettiin suureksi osaksi kallioon louhimalla vuosina 1866 -1867 ja vihittiin virallisesti käyttöön vuonna 1868. Allas oli varhaisimmassa asussaan suurin piirtein 91 metriä (333 jalkaa) pitkä ja 15 metriä leveä. Allasta pidennettiin etelään päin useita kertoja vuosina 1903, 1910, 1912, 1917 ja 1933. Jo vuoden 1917 laajennus häytti telakan sisäisiä kulkuyhteyksiä, ja seuraavan laajennuksen yhteydessä oli rakennettava kävelytaso altaan eteläpään päälle. Ensimmäinen 1930-luvulla rakennettu kansi oli puinen, mutta nykyinen kävelytaso on tehty metallista. Altaan ensimmäinen sulkuportti oli puurakenteinen. Muutaman vuosikymmenen käytön jälkeen se korvattiin vuonna 1899 rautaisella portilla, joka puolestaan romutettiin vuonna 1934. Kuivatelakka-altaan nykyiset portti- ja kansirakenteet ovat hyvin todennäköisesti peräisin aikaisintaan 1930-luvulta, mutta ne ovat joka tapauksessa kuuluneet kuivatelakan kokonaisuuteen sen toiminnan aikana.

Kuivatelakka on merkitty kaavaluonnokseen lv-ta/s -merkinnällä. Kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas kuivatelakka-allas liitetään osaksi Telakkarannan aluetta ja se suojellaan. Kaavamerkintä mahdollistaa pienimuotoisen telakkatoiminnan. Allas voidaan täyttää vedellä. Altaaseen saa sijoittaa kaupunkikuvaan soveltuvia alkuperäisessä tai sitä vastaavassa ulkoasussa olevia hyväkuntoi-



25.04.2017

sia museolaivoja, joissa voi olla museo- ja kahvilatoimintaa. Kaupunginmuseo esittää, että museolaivan sijaan käytetään termiä perinnelai-va.

Osalla kaava-alueesta sijaitsee säilytettäviä telakan toimintaan liittynei-tä ja teollisuushistoriasta kertovia muistumia kuten Pursimiehenkadun jatkeella oleva konepajan hissien vastapaino ja betonikannet.

Asemakaavamuutos ei vaikuta merkittävästi Hietalahden altaan maise-maan. Kaavan sisältö koskee suojeltavia rakennuksia sekä suojeltavaa kuivatelakka-allasta. Telakkakonttorin yhteyteen sallitaan uudisraken-nus, joka vastaa kooltaan paikalla olevaa rakennusta.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluon-noksesta.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 31.1.2017

HEL 2016-005298 T 10 03 03

Alueen riittävä maa- ja kalliotekninen stabiliteetti on varmistettava kui-vatelakka-altaan ympäristössä ottaen huomioon tulevat kuormat. Tar-vittaessa alueella on tehtävä maa- ja kallioperätutkimuksia stabiliteetin selvittämistä varten. Myös maan- ja vedenpainetta vastaan toteutettu-jen rakenteiden kunto ja riittävä varmuus muodonmuutoksia vastaan on selvitettävä ja arvioitava jäljellä oleva käyttöikä. Selvitysten perusteella tehdään päätös maa-, kallio- ja tukirakenteiden vahvistamistarpeesta.

Jos telakka-allasta suunnitellaan käytettäväksi kuivana, on maa-, kallio- ja tukirakenteiden läpi virtaavat vuotovesimäärät mitattava, ja arvioitava tiivistystarve ottaen huomioon käyttökustannukset. Tarvittaessa teh-dään maa- ja kallioperän lisätutkimuksia tiivistettävyyden arvioimiseksi.

Lisätiedot

Kalle Rantala, geotekninen asiantuntija, puhelin: 310 37819
kalle.rantala(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 30.1.2017

HEL 2016-005298 T 10 03 03

Lausunto



Kiinteistöviraston tonttiosasto antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle Telakkarannan konepajaa ja telakka-allasta koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta (hankenro 0841_3) seuraavan lausunnon:

Yleistä

Kiinteistöviraston tonttiosasto puoltaa Telakkarannan konepajaa ja telakka-allasta koskevaa asemakaavan muutosluonnoksen valmistelua, mutta pyytää kiinnittämään erityistä huomiota jäljempänä esitettyihin näkökohtiin.

Toteutuessaan Telakkarannan konepajan ja telakka-altaan asemakaavan muutos mahdollistaa konepajan ja telakkakonttorin muuttamisen palvelu-, liike- ja toimitiloiksi. Lisäksi kuivatelakka-allas liitetään osaksi Telakkarannan julkisia ulkotiloja. Kuivatelakka-allas on tarkoitus suojella ja siihen mahdollistetaan pienimuotoinen telakkatoiminta tai vaihtoehtoisesti altaan täyttäminen vedellä ja museolaivojen sijoittuminen alueelle.

Helsingin kaupunki omistaa osan korttelialueista. Tontti 91-20-176-17 on yksityisessä omistuksessa.

Muita huomioita asemakaavan muutosluonnoksesta ja kaavamääräyksistä

Asemakaavan muutosluonnoksessa konepajan eteläpuolelle sijoittuva jalankulun ja pyöräilyn alue, jolla huoltoajo on sallittu, on muutettu katualueeksi. Voimassaolevassa asemakaavassa po. alue on osa konepajan tonttia 5133/1. Tonttiosasto pitää erittäin tärkeänä, että myös tulevassa asemakaavassa po. alue liitetään aluerajoiltaan muuttumattomana joko osaksi konepajan tonttia tai telakkakonttorin tonttia. Mikäli se osoitetaan yleiseksi katualueeksi, joutuu kaupunki hankkimaan mainitun alueen yksityiseltä maanomistajalta. Tuo kustannus määritetään noudatetun käytännön mukaisesti nyt voimassaolevan asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen (PYV/s) rakennusoikeuden yksikköhinnan ja kerrosalan mukaan, hankittavan alueen ja yksityisen maanomistajan omistukseen jäävien alueiden pinta-alojen mukaisessa suhteessa. Maanhankinta- ja toteuttamiskustannukset ovat tällöin huomattavat verrattuna asemakaavan muutoksen tuomiin hyötyihin heikentäen merkittävästi kaavataloutta. Näin ollen lähtökohtana tulisi ehdottomasti olla, että po. alue säilyy osana tonttia, voimassaolevan asemakaavan mukaisin aluerajoin.

Lisäksi voidaan todeta, että ko. alueen pitäminen tontin osana mahdollistaa terassien ja muiden ohikulkijoita palvelevien rakenteiden joustavan sijoittamisen ilman erillistä katualueen käyttöön liittyvää lupa- ja vuokrausbyrokratiaa. Tämä edesauttaa alueen elävöittämistä, jota voidaan tonttiosaston mielestä pitää varsin kannatettavana. Edelleen voi-



daan todeta, että telakka-altaan alueelle on lukuisia muitakin kulkumahdollisuuksia, vaikka tämä alue olisikin aukioloaikojen ulkopuolella suljettu.

Kaavaluonnoksen selostuksessa todetaan, että Telakka-altaan pumpaamolle osoitettu alue Hietalahdenlaiturilla sekä telakka-altaan mahdollinen käyttö aiheuttavat toteutuessaan lisää huoltoajoliikennettä, jolloin mainitun alueen muuttaminen katualueeksi olisi perusteltua. Tonttiosasto katsoo, että pumppaamon ja telakka-altaan käytön edellyttämät lisääntyneet huoltoyhteydet lienevät järjestettävissä myös Pursimiehenkadun ja Merimiehenkadun puolelta. Näin ollen tulevassa asemakaavassa voitaisiin jopa lähteä siitä, että nyt po. alueelle kohdistuva merkintä "pp/h" poistetaan kokonaan, jolloin yksityinen maanomistaja pystyisi täysimääräisemmin hyödyntämään tonttiin kuuluvaa aluettaan.

Tonttiosasto toteaa, että kaavamuutosta valmisteltaessa tulisi mahdollisuuksien mukaan, mm. konepajan kerrosalan osalta, huomioida yksityisen maanomistajan toiveet. Näin voidaan varmistaa maankäytön edellytykset yksityisen maanomistajan suunnitteleman hankkeen toteutumiseksi. Tonttiosasto toteaa, että asemakaavan muutos saattaa edellyttää maankäyttösopimuksen tekemistä yksityisen maanomistajan kanssa. Maankäyttösopimuksen tarve selviää lopullisten kerrosalojen tarkentamisen myötä. Tonttiosasto korostaa, että mikäli maankäyttösopimuksen tekeminen on tarpeen, asemakaavaa ei voida hyväksyä eikä mahdollista asemakaavaluonnokseen tai ehdotukseen perustuvaa poikkeamislupaa tule hyväksyä ennen asemakaavan muutoksen voimaantumiseen sidotun maankäyttösopimuksen tekemistä.

Kuivatelakka-altaan osalta tonttiosasto katsoo, että kaavoituksellisin keinoin tulisi kaikin puolin edistää altaan saattamista hyötykäyttöön. Tällöin lähtökohtana tulisi ainakin olla se, että sallitaan monenlaisia vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia, ja ettei kaavamääräyksiin tarpeettomasti rajoiteta altaan mahdollista tulevaa käyttöä. Tärkeää on siis se, että altaalle saadaan käyttäjä, joka samalla myös huolehtii altaan kunnossapidosta.

Lopuksi tonttiosasto toteaa, että asemakaavan muutoksen valmistelua tulee edelleen jatkaa yhteistyössä kaupungin eri hallintokuntien kanssa mahdollisimman tarkoituksenmukaisen ja toteuttamiskelpoisen lopputuloksen saavuttamiseksi.

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi



25.04.2017

Akp/2

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 27.01.2017 § 8

HEL 2016-005298 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslaitos puoltaa asemakaavamuutosesitystä.

Päätöksen perustelut

KOy Telakkakatu 6 (091-020-0176-0017) on kaavoitettu kulttuuri- ja viiherakennusten korttelialueeksi (PYV). Kaupunkisuunnitteluvirasto on hakemuksesta laatinut asemakaavamuutosesityksen, joka mahdollistaa KOy Telakkakatu 6, (091-020-0176-0017) kaavoittamisen palvelu-, liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (PK).

Suunnitellulla asemakaavamuutoksella ei ole olennaista vaikutusta pelastustoimintaan.

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Rakennusvirasto 20.1.2017

HEL 2016-005298 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusosaston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1274-00/16, Telakkakatu 6. Määräaika on 3.2.2017 mennessä.

Kaavamuutos koskee Hernesaaren telakalta kaupungin omistukseen siirtyvää vanhaa telakka-allasta ja sitä ympäristön rakennuksia. Alue liitetään asemakaavalla Telakkarantaan.

Asemakaava-alueella oleva telakka-allas ja sen rakenteet tulee tutkia, ja niiden ylläpidon ja korjaamisen kustannuksia on arvioitava kaavatyön pohjaksi. Kaavatyössä tulisi tutkia erilaisia vaihtoehtoja telakka-altaan käytölle. Myös näiden vaihtoehtojen kustannusvaikutuksia tulee arvioida.

Telakka-altaan kunto on välttävä ja sen sulkuportti ei ole toimintakuntoinen. Allas pidetään nykyisin tyhjänä pumppaamalla. Asemakaavaa laadittaessa tulee huomioida altaan huono kunto ja mahdolliset kunnostuskustannukset. Myös altaan vaatimat tekniset ratkaisut, kuten pumppaamon sijainti ja käyttövarmuus, tulee huomioida asemakaavassa. Nykyinen pumppaamo sijaitsee telakan hallintaan jäävällä alueella.



25.04.2017

Akp/2

Asemaavan tulee mahdollistaa altaan käyttötarkoituksen muutos, jos sen kunnostaminen osoittautuu teknisesti vaikeaksi tai kalliiksi.

Lisätiedot

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

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi