



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO xxxxxx
PÄIVÄTTY x.x.20xx

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
20. kaupunginosan (Länsisatama), Jätkäsaari
kortteleita 20063-20066,
katu-, vesi- ja virkistysalueita

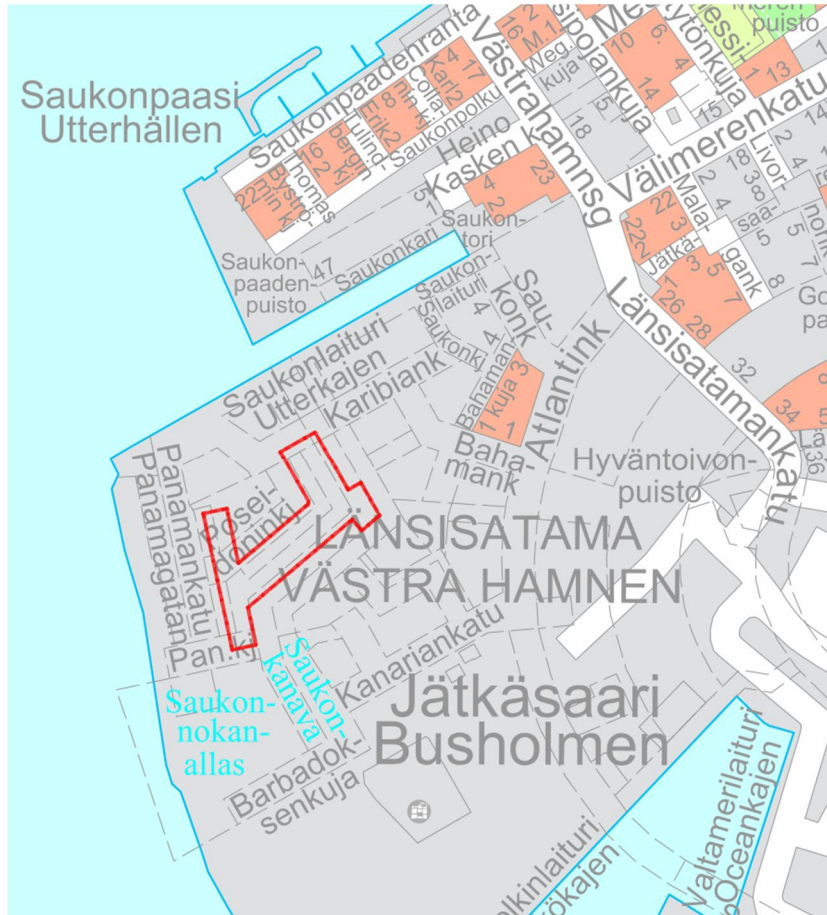
Kaavan nimi:
Jätkäsaari, Panamanranta

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 14.6.2016
[Kaupunkisuunnittelulautakunta:](#)
[Nähtävilläolo \(MRL 65 §\):](#)
[Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto:](#)
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Länsisataman kaupunginosassa, Jätkäsaarella ja on osa Saukonlaiturin osa-alueetta. Aluetta rajaavat Karibiankatu ja Poseidoninpuisto pohjoisessa, Saukonkanava idässä ja etelässä sekä Panamankatu lännessä.





YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto**Maankäyttö:**

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö

Kirsi Rantama, arkkitehti

Liikenne: Sanna Ranki, liikenneinsinööri**Teknistaloudelliset asiat:**

Kati Immonen, insinööri

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri

Jarkko Nyman, insinööri

Kaavapiirtäminen:

Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja

Kaupunginkanslia

Outi Sääntti, projektijohtaja

Jari Virmanen, projekti-insinööri

Rakennusvalvontavirasto

Pirkka Hellman, arkkitehti

Rakennusvirasto

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija

Kiinteistövirasto

Kristian Berlin, kiinteistölakimies

Muut viranomaistahot

Helen OyHelen Sähköverkko OyHelsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---|----|
| TIIVISTELMÄ..... | 6 |
| ASEMAKAAVAN KUVAUS | 6 |
| Tavoitteet | 6 |
| Mitoitus..... | 7 |
| Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet | 7 |
| Liikenne..... | 9 |
| Palvelut | 10 |
| Esteettömyys..... | 10 |
| Luonnonympäristö..... | 10 |
| Ekologinen kestävyys..... | 10 |
| Yhdyskuntatekninen huolto | 11 |
| Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen..... | 12 |
| Ympäristöhäiriöt | 14 |
| Pelastusturvallisuus..... | 14 |
| Vaikutukset..... | 14 |
| TOTEUTUS..... | 16 |
| SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT | 16 |
| SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET | 18 |



LIITTEET (täydennetään myöhemmin)

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote Jätkäsaaren osayleiskaavasta
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista
 - Liikennesuunnitelma
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Korttelikortit

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti (täydennetään myöhemmin)



TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos mahdollistaa Jätkäsaassa Saukonlaiturin alueella Saukonkanavan varrella sijaitsevien kolmikerroksisten kaupunkipientalokortteleiden 20065 ja 20066 toteuttamisen 2-6-kerroksisina kerrostalokortteleina. Kortteleiden rakentamistehokkuuden nostamista on tutkittu kaupunginvaltuuston 26.11.2014 hyväksymän toivomusponnen (Rantanen) johdosta.

Kaavan vireilletulon jälkeen kaava-alueita on muutettu siten, ettei se enää koske Saukonpaatta ja sinne tutkittavaa venesatamaa. Kaava-alueeseen on vireilletulon jälkeen lisätty korttelit 20063 ja 20064 sujuvan katuyhteyden mahdollistamiseksi Panamankadun ja Poseidoninkujan välille. Asemakaavassa muutetaan näiden kortteleiden osalta ainoastaan korttelirajoja.

Tavoitteena on suunnitella Saukonkanavan varrelle asuinkorttelit, joissa yhdistyy kaupunkipientalomaisuus sekä urbaani kantakaupunkimainen kerrostaloasuminen. Alueelle on suunniteltu kaksi korttelia, joissa 4-6-kerroksisten asuinlamellien väliin sijoittuu kaksikerroksisia osuuksia. Saukonkanavan linjausta on muutettu vesiliikenteelle paremmin toimivaksi.

Kaavan asuntokerrosala on 12 500 kem², josta uutta asuntokerrosalaa on 2100 kem². Asukasmäärän lisäys on noin 50.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Saukonkanavaa rajaavat korttelit rakentuvat tehokkaammin asuinkerrostalokortteleina. Kortteleiden pysäköinti sijoittuu kortteleiden alle pysäköintilaitokseen.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maan. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on muuttaa kaksi kaupunkipientalokorttelia Saukonkanavan varrella Saukonkanavan saarella tehokkaammin rakennetuiksi asuinkerrostalokortteleiksi. Kortteleiden



rakentamistehokkuuden nostamista on tutkittu kaupunginvaltuuston 26.11.2014 hyväksymän toivomusponnen (Rantanen) johdosta.

Tavoitteena on korttelit, joissa mittakaava vaihtelee kaupunkipientialomaisista osista kuusikerroksiseen kerrostaloon.

Tavoitteena on muuttaa Saukonkanavan linjausta paremmin vesiliikennettä ja julkisen ulkotilan tilallisuutta tukevaksi.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se toteuttaa AM-ohjelman asuntotuotantotavoitteita, edistää uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja ja kaupunginosia kehitetään monipuolisina.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 11 900 m².

Kaavaratkaisun myötä tonttien yhteenlaskettu kerrosala kasvaa 2100 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnitteluala kuuluu vuonna 2015 vahvistettuun Saukonlaituri lännen asemakaavaan, jonka toteuttaminen on alkanut. Saukonlaituri länsi-asemakaavassa korttelit on osoitettu kolmikerroksisiksi asuinrakennusten korttelialueiksi.

Saukonlaiturin alueen rakentaminen jatkaa Helsingin keskustan tiivistä kaupunkirakennetta länteen. Saukonlaiturin alueelle suunnitellaan kantakaupunkimaista kerrostaloasumista sekä merenrantaan tasokasta pientalomaista asumista. Alueelle on suunniteltu korttelirakenteita, joille voidaan sijoittaa erilaisia talotyyppisiä. Perinteisen lamellityypin rinnalle on suunniteltu kortteleihin myös piste-, pien- ja rivitalomaisia osuuksia ja näiden yhdistelmiä. Asunnoista saadaan näkymiä merelle ja kanavalle. Kokonaisrakenteella on myös tavoitteena torjua alueen merkittävintä ympäristökäijää eli tuulisuutta ja sen aiheuttamia haasteita.

Alue on täysin meritäyttöjen aluetta, joka on vapautunut tavarasatamatoiminnoilta asuinrakentamista varten. Tällä hetkellä alueella sijaitsee väliaikaisesti maa-ainesten välivarastointia.



Asuinrakennusten korttelialue (A)

Kortteleissa 20063 ja 20064 kerrosluku on kolme ja niiden mitoitus on lähtöisin townhouse-kortteleiden mitoituksesta. Kortteli 20063 rajautuu Poseidoninpuistoon, kortteli 20064 sijoittuu Saukonkanavan varrelle. Pysäköinti on kadunsuuntaisena Panamankadun varrella omalla LPA-tontilla. Osa pysäköinnistä on järjestettävä rakennusten rungon sisään.

Kanavan varren rakennusten perustuksissa on huomioitava kanavan rakenteet ja se, että kanava on tarvittaessa kaivettavissa huoltoa varten auki Panamanrannan puolelta.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Saukonkanavan varrelle sijoittuvat korttelit 20065 ja 20066 ovat yhdistelmä asuin- ja kaupunkipientaloja. Kortteleiden kerrosluku vaihtelee 2-6-kerroksen välillä. Kaksikerroksiset korkeampia lamelleja jakavat osiot toteutetaan townhouse-tyyppisinä omalla sisäänkäynnillä varustettuina ratkaisuin. Korttelit rajautuvat Saukonkanavan puolella katuun korotetun terassipihan välityksellä. Terassipihoilta johdetaan portaat Panamanrantaan.

Korttelin 20065 itäpäähän sillan yhteyteen sijoittuu pieni liiketila kahvilaa tai myymälää varten. Korttelin pysäköinti on tontilla rakennusten ja terassipihan alla.

Korttelin 20066 pysäköinti sijoittuu Saukonlaiturin pysäköintilaitokseen. Kortteliin on mahdollista toteuttaa istutettu etupiha Poseidoninkujan varrelle.

Kaavassa määrätään kattopinnat, joilla ei ole terasseja, toteutettaviksi viherkattoina.

Kanavan varren rakennusten perustuksissa on huomioitava kanavan rakenteet ja se, että kanava on tarvittaessa kaivettavissa huoltoa varten auki Panamanrannan puolelta.

Vesialueet (W)

Saukonlaituri lännen asemakaavassa olevan Saukonkanavan linjasta on muutettu siten, että näkymät kanavan taitteessa paranevat. Kanavan taitekohta ympäristöineen on samalla sovitettu Bermudankujan, Bermudankujan ja Poseidoninpuiston muodostamaan tilasarjaan. Kanavan ylittävä silta on siirretty Bermudankujan linjaan.



Kanavan rakenteet jatkavat Saukonlaiturin tavarasataman henkeä betonipintaisina. Pehmeyttä kanavaympäristöön tuodaan puisilla laitureilla ja oleskelukansilla. Kanavan ylittävät sillat rakennetaan liittymään kanavanrakenteisiin visuaalisesti yhtenäisinä. Siltojen tulee olla ulkoasultaan selkeitä ja yksinkertaisia. Sillan ja kanavan kaide suunnitellaan yhtenäiseksi.

Kanavan kummallakin puolella on venepaikkoja moottoriveneille. Siltojen alituskorkeus, noin kolme metriä, rajoittaa suurempien veneiden pääsyn kanavaan.

Kadut ja aukiot

Jätkäsaarella julkiset tilat muodostuvat tiiviin korttelirakenteen rajaamista katutiloista ja aukioista, jotka ovat luonteeltaan kaupunkimaisia. Pintamateriaaleina käytetään kantakaupungille tyyppillisesti asfalttia ja luonnonkiveä. Luonnonkiveä käytetään aukiopinnoissa, jalkakäytävillä ja rajauksissa. Saukonlaiturin alueen valaistus toteutetaan valaisinpylväillä.

Korttelit 20065 ja 20066 rajautuvat Poseidoninkujaan. Saukonlaiturin keskeisin ulkotilojen sarja Bermudankujalta Poseidoninpuistoon kulkee Poseidoninkujan kautta. Poseidoninkujan ja Panamankadun läntinen liityntäkohta on sovitettu muutettuihin kortteleihin 20065 ja 20066. Poseidoninkuja on luonteeltaan hidaskatu. Kadun Poseidoninpuiston puoleinen reuna suunnitellaan osana puistokokonaisuutta.

Panamanrannassa kulkee tasossa +3 - +4 julkinen kanavaa seuraava rantaraitti. Kortteliin 20065 kuuluva aukio suunnitellaan luontevaksi osaksi rantaraittia. Panamanranta jatkuu Saukonlaituri lännen asemakaava-alueella ja se suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena.

Liikenne

Lähtökohdat

Alueella sijaitsee väliaikaisesti maa-ainesten välivarastointia. Suunnittelualue kuuluu vuonna 2015 vahvistettuun Saukonlaituri lännen asemakaavaan, jonka toteuttaminen on alkanut.

Kaavaratkaisu

Kortteleiden 200063 ja 20064 pysäköinti on järjestetty LPA-alueilla.



Korttelin 20065 pysäköinti on järjestetty rakennusten alla sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen lattia sijaitsee alimmillaan noin tasolla +0.7 (N2000). Tonteilla ns. alin suositeltava rakentamiskorkeus korkealta merenpinnalta suojautumista varten on kaava-alueella näiden tonttien kohdalla +3.1 (N2000). Tämän tason alapuoliset tilat on rakennettava vesitiiviinä ja estettävä rakenteellisin ratkaisuin veden pääsy tiloihin esim. ajoluiskien ja sadevesiviemäröinnin kautta.

Korttelin 20066 pysäköinti sijoittuu Saukonlaiturin pysäköintilaitokseen kortteliin 20068.

Korttelin 20065 pysäköintiin ajo on suunniteltu rakennuksien Panamankadun puoleisesta päädyistä. Tämä tarkoittaa, että Poseidoninkujan liikenne on pääosin kiinteistöihin suuntautuvaa huolto- ja saattoliikennettä sekä mahdollisen liiketilan huoltoliikennettä. Katu suunnitellaan hidaskatunaiseksi kohtaamispaikkoineen. Liikennemäärät ovat hyvin pieniä.

Palvelut

Lähtökohdat

Saukonlaiturin alueen pohjoispuolelle suunnitellaan Jätkäsaaren kaupallinen keskus, joten Saukonlaiturin alueelle ei tarvita laajaa kaupallista palveluverkkoa. Saukonlaiturille suunnitellut kivijalkaliiketilat täydentävät palvelutarjontaa ja tuovat elävyyttä alueelle.

Kaavaratkaisu

Kortteliin 20065 Panamanrannan varrelle sillan yhteyteen suunnitellaan pieni katutaso liiketila kahvilaa tai pientä myymälää varten.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alueella ei ole maanpäällistä luonnontilaista ympäristöä.

Ekologinen kestävyys



Lähtökohdat

Kaava-alueen ekologinen kestävyys on tutkittu ja ekotehokkuuden kannalta tärkeimmät ratkaisut alueen rakentamiseen liittyen on tehty Jätkäsaaren aiemmissa kaavoitusvaiheissa. Saukonlaituri lännen asemakaavan laadinnan yhteydessä kaavaa arvioitiin kaupunkisuunnitteluvirastolle kehitetyn Helsingin ekotehokkuuden arviointityökalun, HEKO:n avulla (versio 31.8.2010). HEKO-työkalun kokonaispisteytyksessä Saukonlaiturin alue sai arvosanan hyvä. Arvioinnin yhteydessä on esitetty ekotehokkuuden parannusehdotuksia liittyen pilaantuneen maa-aineksen sijoittamiseen, mahdollisimman lähelle muualle Jätkäsaareen, rakennusten energiankulutukseen ja paikalliseen sähkötuotantoon, ulkovalaistuksen ekotehokkuuteen sekä autopysäköinnin mitoittamiseen, vuorottaiskäytön mahdollisuuteen ja toteutustapaan.

Kaavaratkaisu

Kaavassa sallitaan tuuligeneraattoreiden, aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiakeräimien integroiminen rakennuksiin. Hulevesien hidastamiseksi kaavassa määrätään kattopinnat, joilla ei ole terasseja rakennettavaksi viherkattoina.

Kortteleiden 20063 ja 20064 pysäköinti on järjestetty LPA-alueilla. Korttelin 20066 pysäköinti sijoittuu Saukonlaiturin pysäköintilaitokseen kortteliin 20068 ja korttelin 20065 rakennusten alla sijaitsevaan pysäköintihalliin. Koska pysäköintihallin lattian taso on noin +0,7, joudutaan rakenteet toteuttamaan vedenpaine-eristettyinä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Suunnittelualueella on satamaa palvellutta sekä nykyistä väliaikaiskäyttöä palvelevia yhdyskuntahuollon verkostoja. Olemassa olevia verkostoja ei voida hyödyntää uudisrakentamisessa ja ne puretaan alueen rakentamisen yhteydessä.

Kaavaratkaisu

Poseidoninkujalle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot sekä putkistot jätteen putkikeräystä ja kaukojäähdytystä varten.



Tonteilla ns. alin suositeltava rakentamiskorkeus korkealta merenpinnalta suojautumista varten on kortteleissa 20063 ja 20064 +3.4 m (N2000) sekä kortteleissa 20065 ja 20066 +3.1 m (N2000). Tämän alapuoliset tilat on rakennettava vesitiiviinä ja estettävä rakenteellisin ratkaisuin veden pääsy tiloihin esim. ajoluiskien ja sadevesiviemäröinnin kautta.

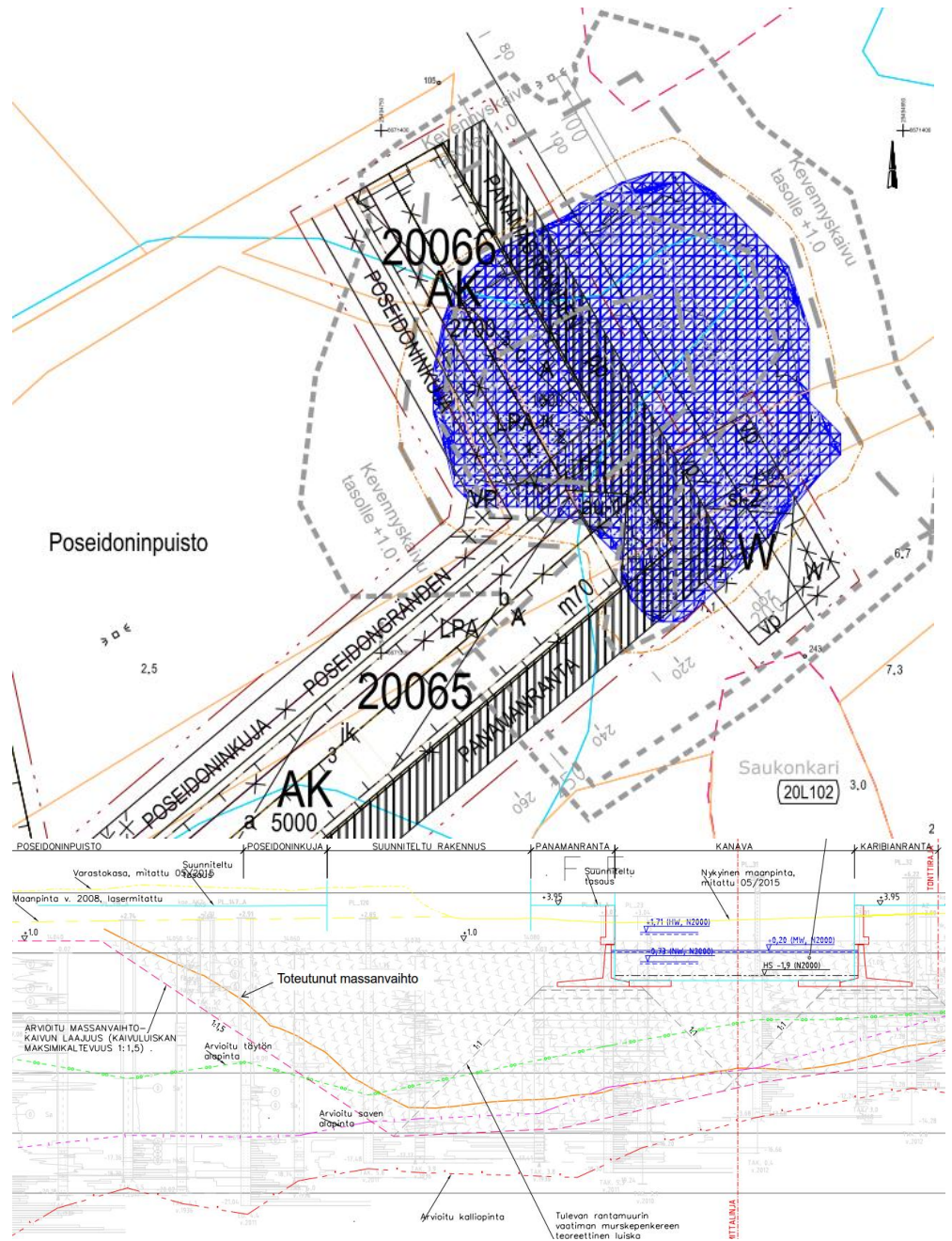
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan mereen tehdylle täytölle. Täytöt on tehty pääasiassa 1960-luvulla. Saukonkanavan rantarakenteen alueellisen vakavuuden varmistamiseksi on tehty massanvaihto osalla kanavaa vuonna 2016. Massanvaihto sijoittuu pääosin kanavan, Panamanrannan ja korttelin 20066 eteläosan kohdalle (kuva 1). Massanvaihdon kaivu on ulotettu syvimmillään tasolle -12,5 korttelin 20066 eteläpäädyssä. Täyttö on tehty louheella.

Kortteleissa 20063, 20064 ja 20065 maaperän pilaantuneisuudesta on vähän tietoa - aluetta ei ole paikalla olleiden sedimenttialtaiden rakenteiden vuoksi voitu tutkia muun alueen tutkimusten yhteydessä. Vanhasta täyttöhistoriasta johtuen on todennäköistä, että maaperässä esiintyvät haitta-aineet edellyttävät maaperän kunnostamista ennen alueen ottamista kaavamuutoksen mukaiseen käyttöön. Etenkin korttelissa 20065 lattiatasoltaan +0,7 olevan pysäköintihallin kohdalla joudutaan joka tapauksessa tekemään maaleikkauksia. Rakentamisen yhteydessä tulee varautua myös jätejakeiden esiintymiseen täyttöaineksessa. Kaupungin kiinteistövirastossa valmistuu vuonna 2016 Saukonlaiturin kaava-alueen länsiosan maaperän kunnostussuunnitelma, jonka tiedot ja periaatteet lisätään kaava-aineistoon, kunhan ne ovat käytettävissä. Kaavamuutosalue sisältyy edellä mainittuun Saukonlaiturilänsi -osaan. Kunnostussuunnitelman perusteella haetaan maaperän kunnostamiselle ilmoituspäätös.





Kuva 1. Massanvaihto ja kevennyskaivu Panamanrannan kaava-alueella ja Saukonkanavan alueella (Kvtontti/Ramboll 2015, 2016).

Kaavaratkaisu



Kaava-alue on rakennettavuudeltaan vaativa mm. eri aikakausina ja eri materiaaleilla tehtyjen täyttöjen takia. Kairaukset ovat syvimmillään ulottuneet lähes tasolle -20, kallionpinnan taso vaihtelee alueella noin -17 ... -4.

Rakennukset ja rakenteet tulee perustettavaksi paaluilla. Kadut ja kunnallistekniikka voidaan perustaa maanvaraisesti tiivistetyn täytön varaan.

Kaavassa on pilaantuneen maaperän selvittämistä ja kunnostamista koskeva kaavamääräys.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueelle melua aiheuttavan alueen sisäisen katuliikenteen meluvaikutukset jäävät vähäisten liikennemäärien vuoksi vähäisiksi. Laivamelua saattaa kantautua Länsisataman laitureissa vierailevista laivoista etenkin kaava-alueen rakennusten ylempiin kerroksiin.

Kaavaratkaisu

Kaavassa edellytetään asuinrakennusten parvekkeet lasitettaviksi. Lasituksella varmistetaan mahdollisesti ylempiin kerroksiin kantautuvan laivamelun torjunta.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Pelastusajoneuvojen reitti alueelle kulkee Panamankadun kautta.

Kaavaratkaisu

Panamanrantaan sijoittuu pelastusreitti, jonne on mahdollista sijoittaa nostopaikkoja. Poseidoninkujaa voidaan käyttää pelastusreittinä, mutta sinne ei voi sijoittaa nostopaikkoja.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen tarkemmat järjestelyt.

Vaikutukset



Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia kadunrakentamisesta, Panamanrannan ja hulevesiputkistojen rakentamisesta sekä mahdollisesta pilaantuneen maaperän kunnostuksesta. Pilaantuneen maaperän kunnostuksesta aiheutuva kustannusvaikutus arvioidaan kaavoituksen edetessä, kunhan suunnitelmat valmistuvat. Muut aiheutuvat kustannukset on arvioitu Saukonlaiturin kaavoituksen yhteydessä ja sisältyvät ko kaava-aineistoon. Kaupunki saa tuloja alueiden vuokrauksesta sekä rakennusoikeuden myynnistä. Tulot arvioidaan kaavoituksen edetessä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta Helsingin ydinkeskustan läheisyydessä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Saukonlaituri länsi asemakaava-alue tuottaa liikennettä noin 2500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Panamanrannan asemakaavamuutos ei vaikuta merkittävästi liikennemääriin.

Kaava luo edellytykset normaalien, korkeatasoisten yhdyskuntateknisen huollon palveluiden tuottamiselle alueelle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisu mahdollistaa voimassa olevaa kaavaa korkeamman rakentamisen Saukonkanavan saareen. Rakentamisen korkeus on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisu mahdollistaa tehokkaan korttelirakenteen alle kolmensadan metrin etäisyydelle lähimmästä joukkoliikenteen pysäkistä. Kaavaratkaisussa on priorisoitu hyviä kävely- ja pyöräyhteyksiä ja se mahdollistaa katutilaa elävöittäviä lähipalveluita.

Kaavaratkaisussa edellytetään vettä pidättäviä viherkattoja hulevesien viivyttämiseksi.



Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Jätkäsaaren osayleiskaavan sekä Saukonlaiturin asemakaavojen laatimisen yhteydessä on selvitetty laajasti ympäristöterveydellisiä vaikutuksia.

Korttelit sijoittuvat pääosin puiston, jalankulkureitin tai vähäautoisen pihakatumaisen kadun varrelle. Näin ollen kortteleihin kohdistuvat ajoneuvoliikenteen aiheuttamat ongelmat ovat vähäiset. Kortteleiden välittömässä läheisyydessä olevat puistot sekä meren- ja kanavanrantojen ulkoilureitit tarjoavat kaikille väestöryhmille monipuoliset virkistysmahdollisuudet.

TOTEUTUS

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Kaava-alue kuuluu Länsisatama-projektiin, jonka toteuttamisesta vastaa kaupungin kanslian aluerakentamisyksikkö.

Rakentamisaikataulu

Rakentamisen aloittamisen on arvioitu olevan mahdollista alueella noin vuonna 2020.

Korttelikortit

Alueelle tullaan laatimaan toteuttamista ohjaavat korttelikortit.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (valtakunnan keskus).



Yleiskaava

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on keskustaa, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Nyt laadittu asemakaavan muutos on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueella on voimassa Jätkäsaaren osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.6.2006. Osayleiskaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi, jolle saadaan rakentaa pääosin 3-5-kerroksisia asuntoja. Nyt laadittu asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 8.11.2011) mukaan alueella ei ole maanalaisia varauksia.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 12270 (tullut voimaan 16.1.2015). Kaavan mukaan korttelit toteutetaan kolmekerroksisina asuinrakennuksina.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on **tarkistettu x.x.20xx**.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa maan.

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 2016 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Liikenteen turvallisuusvirasto/Trafi Merenkulku
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.8.–26.8.2016 seuraavissa paikoissa:

- Jätkäsaaren kirjastossa, Tyynenmerenkatu 1
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnittelija oli tavattavissa 17.8.2016 Jätkäsaaren kirjastossa.



Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Liikenneviraston ja Helsingin Sataman kannanotot kohdistuivat venesataman suunnitteluun. Kiinteistöviraston tonttiosaston kannanotto kohdistui kaupunkientalokortteleiden muuttamiseen 2-6-kerroksisiksi asuinkerrostalokortteleiksi. Kiinteistövirasto pitää Saukonlaiturin alueen rakentamisen tehostamista tärkeänä ja pyytää kiinnittämään huomiota kortteleiden 20065 ja 20066 pysäköintin järjestämisen suunnittelullisiin ja teknistaloudellisiin näkököhtiin sekä optimaalisen mitoitusratkaisun etsimiseen. Alustavana kaavoitettavan asuinrakennusoikeuden vähimmäismääränä esitetään 7500 - 8500 k-m².

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotossa ilmoitetaan tonttien olevan osittain suunnittelemattomasti merialueelle rakennettua vanhaa täyttöaluetta ja Saukonkanavan kohdalle tehdyn osittain tonteille ulottuvan massanvaihdon.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uutta asuinrakennusoikeutta on tutkittu kaava-alueelle siten, että pysäköinti on mahdollista toteuttaa kortteleiden alle. Saukonpaaden venesataman suunnitelmasta on tämän kaavan osalta luovuttu.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia mielipidekirjeitä saapui 6 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat ennen kaikkea Saukonpaaden venesataman aiheuttamiin haittoihin. Lisäksi mielipiteet liittyivät Panamanrannan kaupunkientalokortteleiden muuttamiseen korkeammiksi asuinkerrostalo-kortteleiksi.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Saukonpaaden venesataman suunnitelmista on luovuttu osana kaava-hanketta.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.



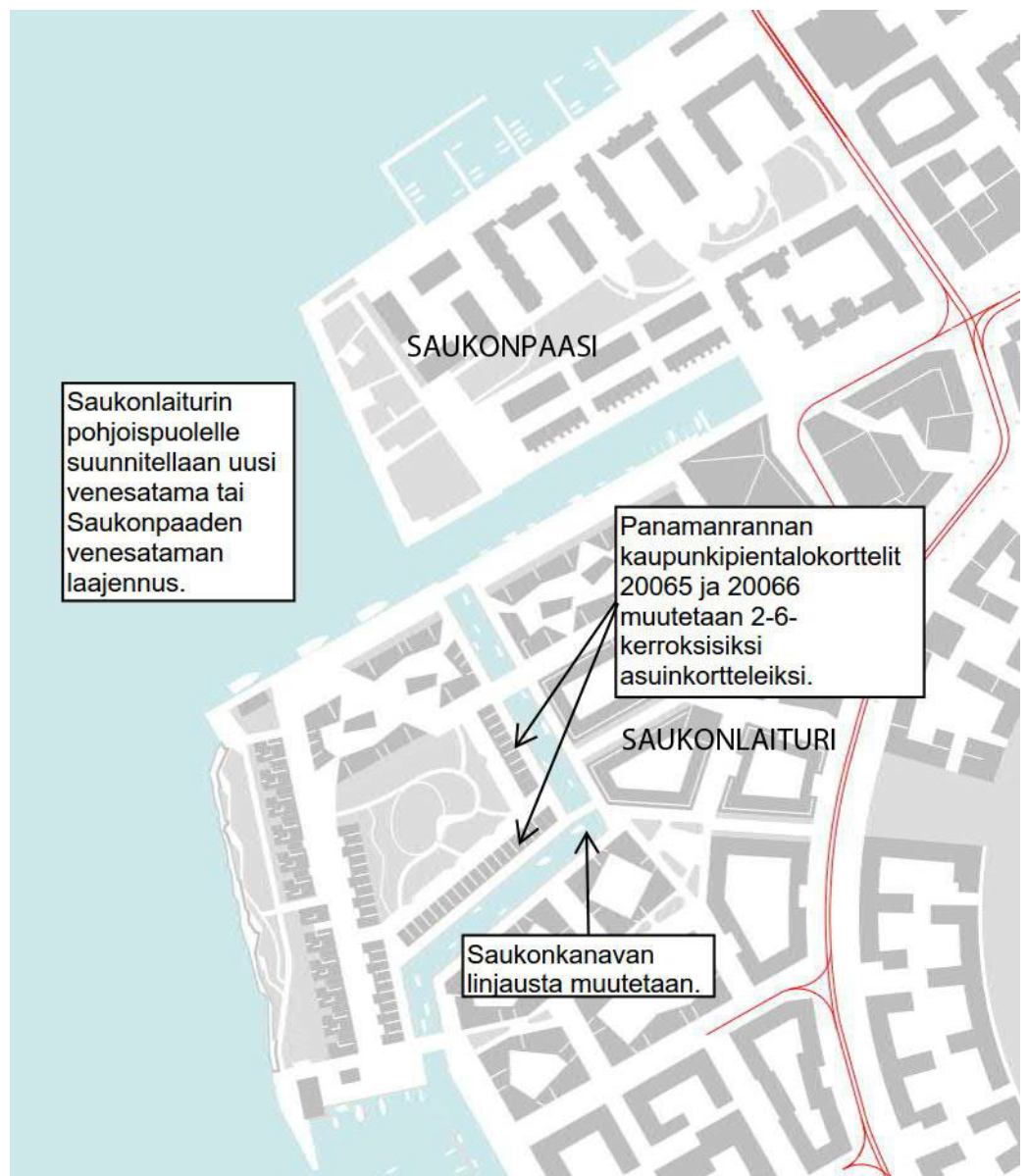


PANAMANRANTA JA SAUKONPAADEN VENESATAMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Jätkäsaaren lounaisosassa Saukonlaiturin alueella sijaitsevat kaksi kaupunkientalokorttelia 20065 ja 20066 muutetaan 2–6-kerroksisiksi asuinkerrostalokortteleiksi. Saukonlaiturin pohjoispuolelle Saukonpaaden suunnitellaan uusi pienvenesatama.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.



Asemakaavan muutos koskee Saukonlaiturilla Jätkäsaarella sijaitsevaa kahta korttelia 20065 ja 20066 sekä Saukonpaateen suunniteltavaa uutta venesatamaa tai nykyisen venesataman laajennusta. Tavoitteena on mahdollistaa tehokkaampi rakentaminen Saukonkanavan varrelle Saukonkanavan saarelle. Nykyisen asemakaavan mukaiset kaupunkientalokorttelit muutetaan asuinkerrostalokortteleiksi. Samalla Saukonkanavan linjausta muutetaan paremmin kaupunkirakennetta tukevaksi.

Osallistuminen ja aineistot

Suunnittelija on tavattavissa Huutokonttorilla, Jätkäsaaren kirjastossa 17.8.2016 klo 16–18.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 8.8.–26.8.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Jätkäsaaren kirjastossa, Tyynenmerenkatu 1
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 26.8.2016**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla 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.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Jätkäsaari-seura
 - Lauttasaari-seura
 - Helsingin Yrittäjät



- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin Satama
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Liikennevirasto
 - Liikenteen turvallisuusvirasto/Trafi Merenkulku
 - asuntotuotantotoimisto (ATT)
 - kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - liikuntavirasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto

Vaikutusten arviointi

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

Saukonlaiturin asemakaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä täydennetään ja päivitetään tarvittavilta osin. Lisäksi hyödynnetään Jätkäsaaren kaavoituksessa aiemmin tehtyjä selvityksiä.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavoitus on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa (vuosilta 2004 ja 2015) ja niissä alueet on merkitty vesialueeksi, asuinrakennusten ja autopaikkojen korttelialueeksi, yleiselle jalankululle ja pyöräilylle merkityksi alueeksi sekä puistoksi.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuin- ja työpaikka-alueeksi.

Jätkäsaaren kokonaisrakenteesta on laadittu osayleiskaava (2006), jonka mukaan Saukonlaituri on pääosin 3–5-kerroksiseksi asuinalueeksi suunniteltavaa aluetta.



Suunnittelualue on pääosin tavarasatamatoiminnoilta asuinrakentamista varten vapautunutta aluetta. Alueella sijaitsee väliaikaisesti maainesten välivarastointia. Saukonpaadenrannassa on venesatama. Suunniteltava venesatama rajoittuu rakennettavaan Saukonpaadenpuistoon.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Kirsi Rantama, arkkitehti, p. (09) 310 37207, kirsi.rantama@hel.fi

Liikenne

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

Teknistaloudelliset asiat

Kati Immonen, insinööri, p. (09) 310 37254, kati.immonen@hel.fi

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

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37325, helena.farckila-korjus@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

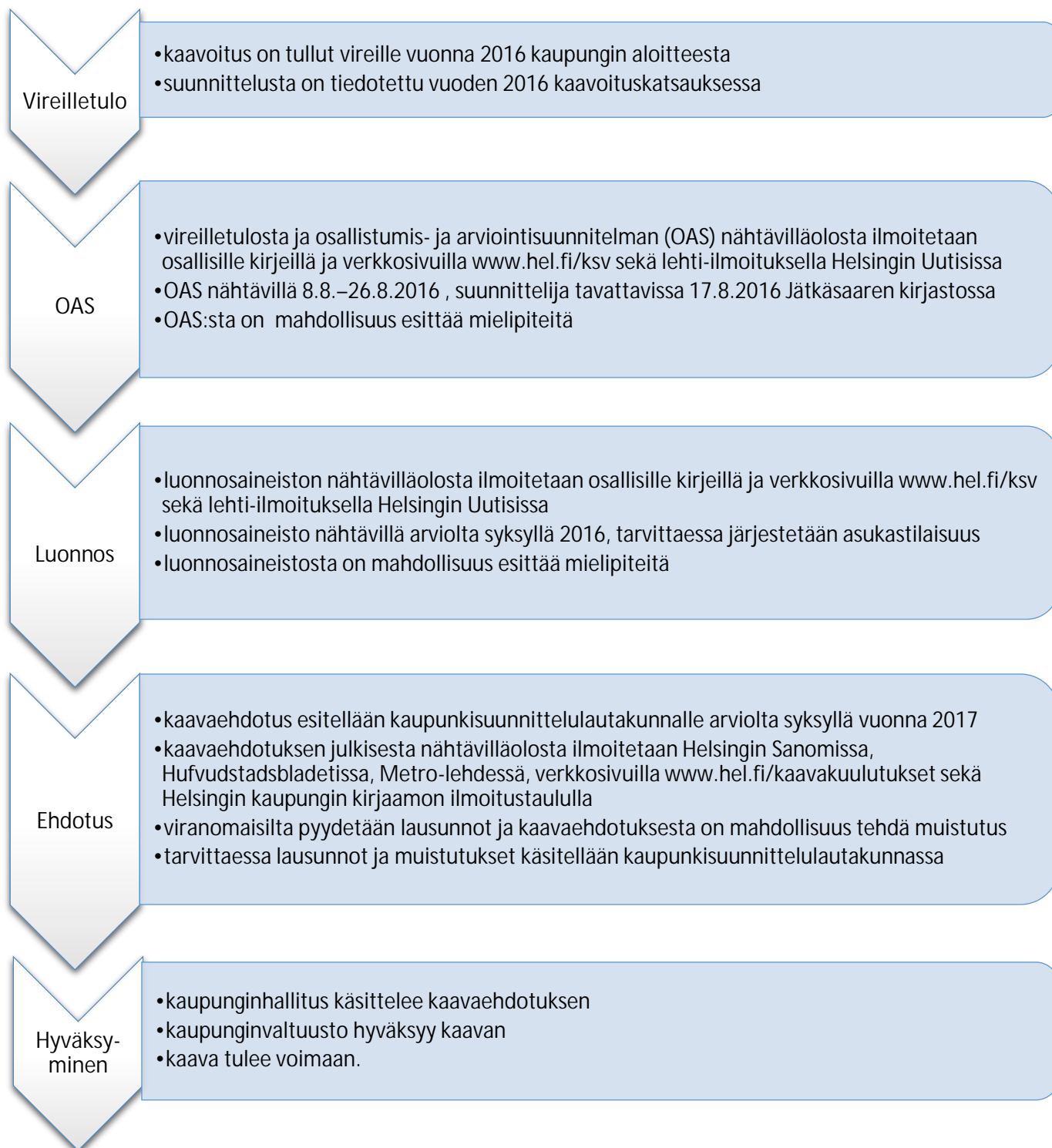
Anu Lämsä, maisema-arkkitehti ,p. (09) 310 37479, anu.lamsa@hel.fi



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



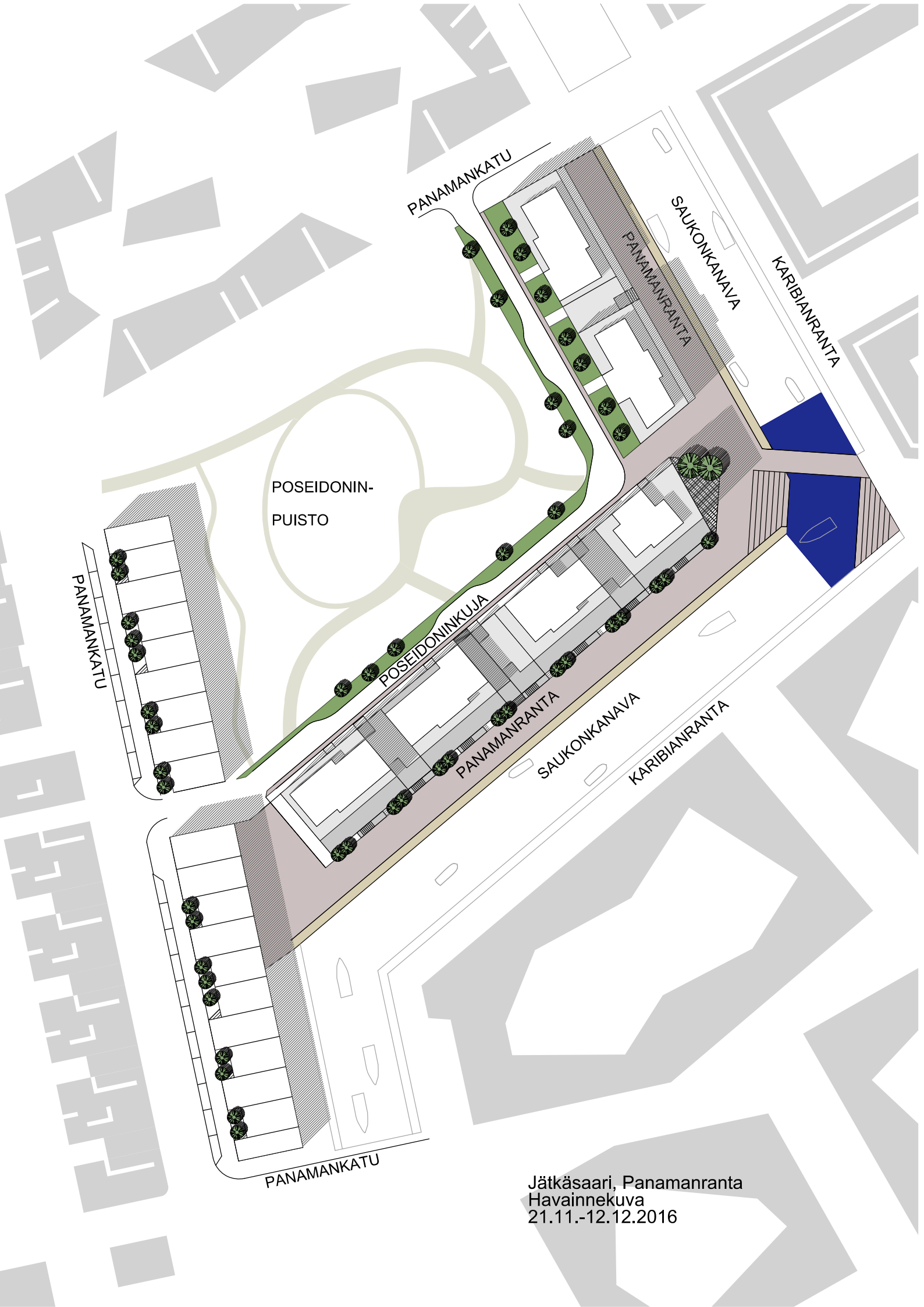
Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva
Jätkäsaari, Panamanranta
Liite kaavaan

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti



POSEIDONIN-
PUISTO

PANAMANKATU

SAUKONKANAVA

KARIBIANRANTA

PANAMANKATU

POSEIDONINKUJA

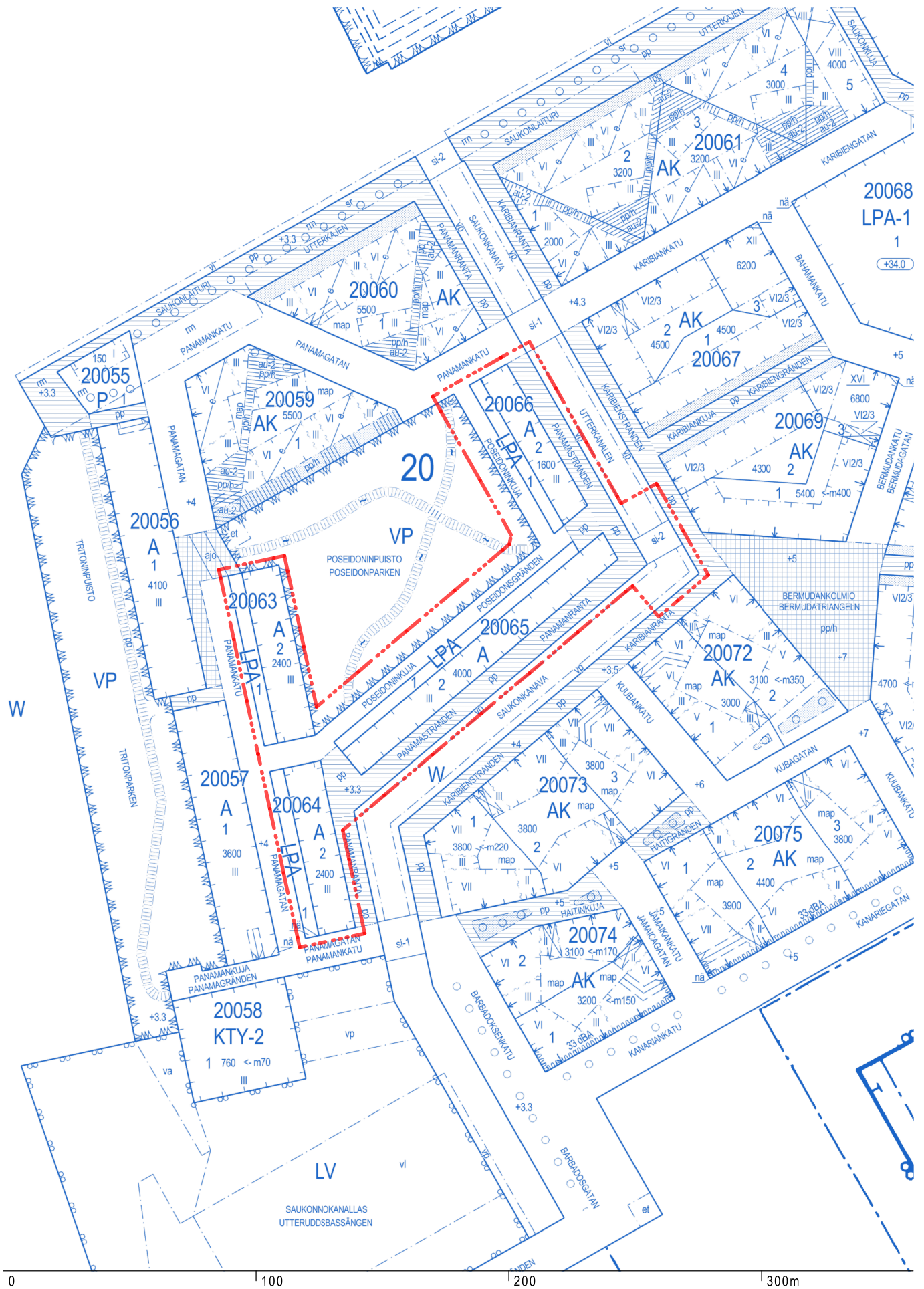
PANAMANRANTA

SAUKONKANAVA

KARIBIANRANTA

PANAMANKATU

Jätkäsaari, Panamanranta
Havainnekuva
21.11.-12.12.2016



Ote ajantasakaavasta
 Jätkäsaari, Panamannranta
 Liite kaavaan

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Länsisatama-projekti

JÄTKÄSAARI, PANAMANRANTA
Viitesuunnitelma

