

Saukonkanavan etelänpuoleiset korttelit

20. kaupunginosa Länsisatama

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12555
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari)
kortteleita 20072–20074 ja katualuetta.

Kaavan nimi:
Saukonkanavan etelänpuoleiset korttelit

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.8.2018

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkiympäristölautakunta:

Hyväksyminen:

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Länsisataman kaupunginosassa, Jätkäsaarella ja on osa Saukonlaiturin osa-alueita. Aluetta rajaavat Jamaikankatu, Kanariankatu, Barbadosenkatu, Karibianranta, Bermudankolmio, Kuubankatu ja Haitinkuja.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Raphael Padilha, suunnittelija

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö

Kaavapiirtäminen:

Annikki Vartiainen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Teemu Vuohthoniemi, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Mari Soini, maisema-arkkitehti,

Teknistaloudelliset asiat:

Kati Immonen, insinööri

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kiinteistövirasto: Kristian Berlin, Kiinteistölakimies

Kaupunginkanslia: Max Takala

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	8
Palvelut	8
Esteettömyys	8
Luonnonympäristö	8
Ekologinen kestävyys	8
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	9
Ympäristöhäiriöt	10
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	10
Vaikutukset	11
TOTEUTUS	11
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	12
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	13

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
- Ote Jätkäsaaren osayleiskaavasta
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Ote Saukonlaituri länsi -kaavan nro 12270 havainnekuvasta
- Kerrosalalaskelmat

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Saukonlaiturilla Jätkäsaarella sijaitsevaa kolmea korttelia 20072, 20073 ja 20074. Kaavaratkaisu mahdollistaa selkeämmän tontinjaon sekä rakennusoikeuden kasvattamisen.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tehokkaampi rakentaminen Saukonkanavan varrelle Karibianrannan alueelle. Asemakaavassa tarkistetaan kortteileiden kerrosaloja, sekä kortteileiden tontinrajoja ja kortteileiden 20072 ja 20073 korttelirajaa. Nykyisiä kerroslukuja ei muuteta. Alueelle on suunniteltu kolme 2–7-kerroksista asuinkerrostalokorttelia.

Kaavan asuntokerrosala on 34 500 k-m², josta lisäystä on 10 700 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 250.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Saukonkanavaa rajaavat korttelit voidaan rakentaa tehokkaammin asuinkerrostalokortteleina. Kortteileiden 20072, 20073 ja 20074 pysäköinti sijoitetaan kortteileiden alle ja uuden rakennusoikeuden tuottamat lisäpaikat sijoitetaan Melkinlaiturin asemakaava-alueella korttelissa 20077 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

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

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kolmen asuinkerrostalokorttelin rakentaminen Saukonkanavan varrella tehokkaammin. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteileiden yhteenlaskettu kerrosala on 23 800 k-m². Korttelin 20075 poikkeamispäätöksen (diaarinumero HEL 2017-012214) valmistelun yhteydessä havaittiin, että asemakaavan 12270 ja korttelin 20075 toteutussuunnitelmien kerrosalat poikkeavat huomattavasti toisistaan. Poikkeaman havaittiin olevan järjestelmällinen ja koskevan kaikkia ”avatut kortteli” -viitesuunnitelman mukaan kaavoitettuja kortteleita. (Korttelin 20075 toteutussuunnitelmasta vastasi arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen 18.8.2017.) Asemakaavoituspalvelu päätti tarkistaa kaikkien ”avatut korttelit” -viitesuunnitelman mukaan kaavoitettujen kortteileiden rakennusoikeutta korttelin 20075:n toteutussuunnitelmien mukaisesti.

Tämän lisäksi tarkistetaan kortteileiden 20072 ja 20073 tontinrajojen sijaintia.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään asuntotuotantoa ja kaavoitetaan eläviä, omaleimaisia ja turvallisia kaupunginosia. Rakentamisen korkealla laadulla vahvistetaan kaupungin identiteettiä ja imagoa.

Rakentamisen tehokkuutta on lisätty mikä kasvattaa asukaslukumäärää ja hankkeen kannattavuutta. Asemakaava mahdollistaa noin 250 uutta asuntoa.

Mitoitus

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 12984 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

Kortteli 20072:

tontti 3 – 4 700 k-m²; toimitilakerrosalaa on 200 k-m²

tontti 4 – 4 100 k-m²; toimitilakerrosalaa on 150 k-m²

Kortteli 20073:

tontti 3 – 8 200 k-m²,

tontti 4 – 8 100 k-m²; toimitilakerrosalaa on 220 k-m²

Kortteli 20074:

tontti 3 – 4 700 k-m², toimitilakerrosalaa on 150 k-m²

tontti 4 – 4 700 k-m², toimitilakerrosalaa on 170 k-m²

Kaavaratkaisun myötä asemakaava-alueen kerrosala kasvaa 10 700 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

Suunnittelualue kuuluu vuonna 2015 vahvistettuun Saukonlaituri länsi -asemakaavaan, jonka toteuttaminen on alkanut. Asemakaavassa korttelit on osoitettu kolme-seitsemänkerroksisiksi 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 talotyyppejä. Perinteisen lamellityypin rinnalle on suunniteltu kortteleihin myös piste-, pien- ja rivitalomaisia osuuksia ja näiden yhdistelmiä.

Asunnoista saadaan näkymiä merelle ja kanavalle. Alueen keskustaa kohti kohoavalla kokonaisrakenteella on myös tavoitteena torjua alueen tuulisuuden aiheuttamia haasteita.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

AK-korttelit 20072, 20073 ja 20074 muodostavat Saukonlaiturin alueen rakenteeltaan avatut korttelit. Ne muodostuvat kahdesta kolmeen kerrosta korkeista umpikortteleista, joissa kohoaa viidestä seitsemään kerrosta korkeita viistettyjä, pistemäisiä osia. Kortteleiden matalat jalustat rajaavat katutilaa, suojaavat tuulilta ja kortteleiden viistemäiset avaukset puolestaan mahdollistavat erilaisia näkymiä asunnoista sekä takaavat pihan valoisuuden. Jalustat ovat toiminnallisesti monipuolisia ja asuntotypologioiltaan monipuolisia. Julkisia, kanavalle avautuvia raitteja on suunnattu siten, että alempien kerrosten asunnoista sekä jalankulkuraitteilta avautuu näkymiä kanavalle ja pienvenesatamaan. Kanavan varressa jalankulku- ja pyöräilyraitti kulkee tasossa noin +3,0 ~ +4,0 ja kohoaa vähitellen Kuubankadun ja Bermudankolmion aukion risteyksen korkoon +7,0.

Pysäköinti sijoitetaan kortteleiden pihakansien alle. Jamaikankadulta ja Kuubankadulta voidaan järjestää sisäänajo kaikkiin neljään kortteliin. Korttelin 20075 suunnittelun yhteydessä osittain asuinrakennusten rungon alle sijoittuva pysäköintiratkaisu katsottiin tässä korttelirakenteessa toimivaksi ratkaisuksi. Kortteleiden 20072–20074 rakennusoikeuden kasvun tuottama tarve lisääauto-paikoista on sovittu sijoitettavaksi korttelissa 20077 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen Melkinlaiturin asemakaava-alueelle. Porras-yhteydet autohalleista on mahdollista suunnitella rakennusten sisään.

Kaavan erikorkuisten osien rajat on merkitty kaavan ohjeellisella sijainnilla, jotta rakennussuunnitteluvaiheessa voidaan optimoida pysäköintihallin ja rakennusten kantavien seinälinjojen sijainnit.

Kortteleiden julkisivut ovat puhtaaksimuurattuja tiilijulkisivuja tai muurauksen päälle rapattuja. Kortteleiden ulkojulkisivut ovat värisävyiltään tummia ja sisäpihan puoleiset julkisivut värisävyiltään vaaleita. Kortteleiden eri tonttien on tarkoitus toistaa yhtä värimaailmaa julkisivuiltaan niin, että kullekin korttelille tulee yksi, yhtenäinen, toisistaan poikkeava värimaailma.

Kortteleiden välissä kulkeva jalankulun ja pyöräilyn raitti, Haitinkuja suunnitellaan puistomaisena kujana. Korttelialueen läpi mutkittelevan Kuubankadun varrella olevaan kortteliin 20072 kuuluva istutettava alueen osa suunnitellaan ilmeeltään yhteneväiseksi Haitinkujan istutusalueiden kanssa. Kortteli 20072 sijaitsee Bermudankolmion aukion laidalla vieressä ja korttelille on merkitty liiketiloja, jotka voivat avautua aukion tai kanavan suuntaan.

Liikenne

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

Kortteleiden 20072, 20073 ja 20074 pysäköinti on järjestetty rakennusten alla sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavan muutos lisää 45 autopaikkaa, jotka sijoitetaan kortteliin 20077 kaavoitettuun pysäköintilaitokseen.

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 20072 suunnitellaan pieni katutason liiketila, joka voi avautua aukion tai kanavan suuntaan.

Kortteleihin 20073 ja 20074 suunnitellaan pieni katutason liiketila kahvilaa tai pientä myymälää varten Saukonkanavan varrelle.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta perustasoa.

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 sähköntuotantoon, ulkovalaistuksen ekotehokkuuteen sekä autopysäköinnin mitoittamiseen, vuorottaiskäytön mahdollisuuteen ja toteutustapaan.

Kaavaratkaisu

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

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

Tonteilla ns. alin suositeltava rakentamiskorkeus korkealta merenpinnalta suojautumista varten on +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

Alueen rakennettavuus on perustamisen kannalta vaihteleva. Suurelta osin joudutaan kuitenkin käyttämään paalutusta, sillä alue on täytemaata, jota ei ole rakennettu rakennuspohjaksi. Eteläosan täytteissä on myös upotettuja puisia hiekkaproomuja. Osasta aluetta ei ole poistettu hienorakeisia maakerroksia ennen

täytteen rakentamista. Täytteen sisällä on myös nosturiratojen perustuksia ja kaapelikanavia.

Maaperän kerrosrakennetta on selvitetty porakonekairauksilla vuonna 2010. Tutkimustietoa on täydennetty laajamittaisesti vuosina 2011–2013. Alueella on tehty porakonekairauksia, puristin-heijarikairauksia, otettu häiriintyneitä maanäytteitä ja tutkittu täytteen alla olevan saven geoteknisiä ominaisuuksia siipikairauksin.

Kaavaratkaisu

Kerrostalot perustetaan pääsääntöisesti paaluperustuksille. Osalla aluetta voidaan käyttää lyöntipaaluja, mutta täytteen kivisyyden ja arvaamattomuuden takia myös porapaalujen käyttö on välttämätöntä. Yleiset alueet voidaan perustaa pääsääntöisesti täytemaan varaisesti.

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 / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Pelastusajoneuvojen reitti alueelle kulkee Bermudankolmion, Kuubankadun, Haitinkujan, Barbadoksenkadun ja Karibianrannan kautta.

Kaavaratkaisu

Bermudankolmion, Kuubankadun, Haitinkujan ja Barbadoksenkadun kautta kulkee pelastusreitti, jonne on mahdollista sijoittaa nostopaikkoja. Karibianrantaa voidaan käyttää pelastusreittinä, mutta sinne ei voi sijoittaa nostopaikkoja. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen tarkemmat järjestelyt.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen toteuttamisen kustannukset sisältyvät Saukonlaituri länsi -kaavassa (AK 12270) ilmoitettuihin kustannuksiin. Kaava-muutoksesta johtuvasta kerrosneliömäärän kasvusta, 10 700 k-m², kaupungille kertyvä rakennusoikeuden arvo on noin 10 miljoonaa euroa, laskettuna AM-ohjelman mukaisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaisesti.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavan muutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia maisemaan.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan muutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Alueen rakentamisen ja käytön vaikutukset ekotehokkuuden kannalta on tärkeimmiltä osin ratkaisu Helsingin yleiskaavassa ja Jätkäsaaren osayleiskaavassa, joissa mahdollistettiin tiivistyvä kaupunkirakenne entisille satama-alueille. Lisäksi alue sijoittuu lähelle Salmisaaren voimalaitosaluetta, jolloin energian siirtohäviöt ovat pienet.

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

Pilaantunutta maaperää ja melua koskevilla määräyksillä varmistetaan, että tulevassa käytössä ihmisille ei koidu maaperän haitta-aineista tai melusta riskiä tai muuta haittaa.

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.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 08.11.2018) mukaan alue on keskustatoimintojen aluetta, 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 puistoalueeksi. Saukonlaituri Länsi -asemakaavan muutoksen (tullut kokonaisuudessaan voimaan 16.1.2015) yhteydessä tarkentuneiden maaperätietojen vuoksi osayleiskaavan kanavan linjaus sekä julkisten palveluiden alue ja puistoalue on sijoitettu uudelle paikalle. Osayleiskaavan toiminnalliset ja mitoittavat elementit ovat säilyneet ennallaan. Asemakaava on toiminnoiltaan ja mitoitukseltaan yleiskaavan ja osayleiskaavan mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alueella ei ole maanalaisia varauksia.

Asemakaavat

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

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

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 2018 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin Satama
- Kaupunginkanslia

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineistoa oli nähtävillä 17.8.–31.8.2018 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnittelija oli tavattavissa 24.8.2018 asemakaavoituspalvelussa, Kansakoulukatu 3.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoverkoston. Kannanotoissa esitetyt asiat eivät suoranaisesti koske tätä asemakaavahanketta.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen maksimikorkeuden nostamiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kerroslukuja ei muuteta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 14 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 13.3.2019
Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	30.10.2018
Kaavan nimi	Saukonkanavan eteläiset korttelit		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.08.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112555
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2984	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2874	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2984

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2984	100,0			0,0000	
A yhteensä	1,1310	87,1			0,0012	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1674	12,9			-0,0012	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2874	22,1			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

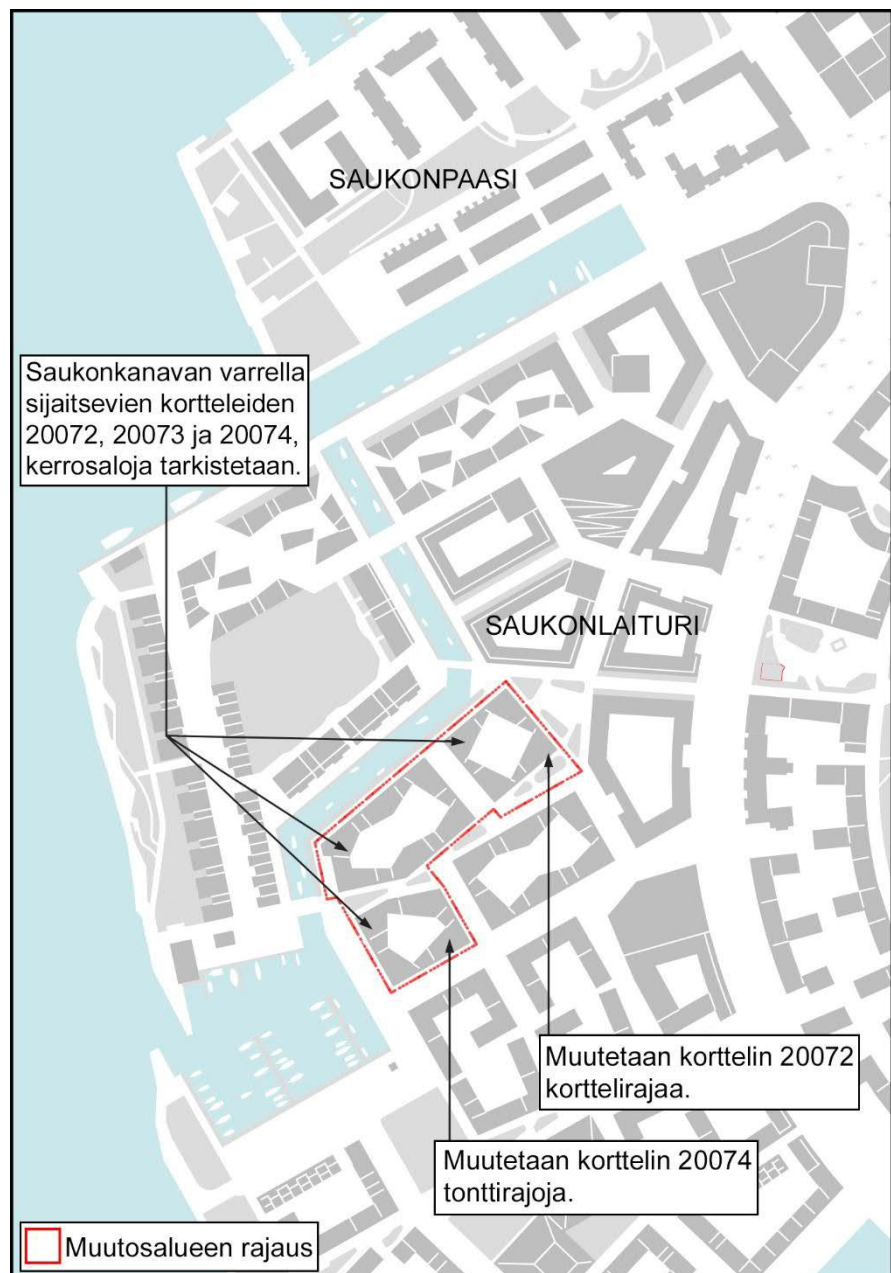
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,2984	100,0			0,0000	
A yhteensä	1,1310	87,1			0,0012	
AK	1,1310	100,0			0,0012	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1674	12,9			-0,0012	
Kadut	0,0854	51,0			-0,0006	
Kev.liik.kadut	0,0820	49,0			-0,0006	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2874	22,1			
map	0,2874	100,0			

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus**SAUKONKANAVAN ETELÄNPUOLEISET KORTTELIT, ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Tarkistetaan korttelirajoja, tonttirajoja ja kerrosaloja Jätkäsaaren lounaisosassa Saukonkanavan varrella sijaitsevien kortteleiden 20072, 20073 ja 20074 osalta.

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, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta karta.hel.fi/suunnitelmat.

Asemakaavan muutos koskee Saukonlaiturilla Jätkäsaarella sijaitsevaa kolmea korttelia 20072, 20073 ja 20074. Tavoitteena on mahdollistaa tehokkaampi rakentaminen Saukonkanavan varrelle Karibianrannan alueelle. Tarkistetaan kaikkien kortteleiden kerrosaloja, sekä korttelin 20074 tontinrajoja ja korttelin 20072 korttelirajaa. Nykyisiä kerroslukuja ei muuteta.

Osallistuminen ja aineistot

Suunnittelijat ovat tavattavissa Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelussa 24.8.2018 klo 15–16 osoitteessa Kansakoulukatu 3.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineistoa ja kaavaluonnos ovat esillä 17.8.–31.8.2018 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivulla www.hel.fi/suunnitelmat.

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 31.8.2018**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, 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.

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
 - Jätkäsaari-seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin Satama Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
-

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, Länsisataman kaupunkirakenteeseen, 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 alueen. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2015) alue on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi ja katualueeksi.

Voimassa olevassa Jätkäsaaren osayleiskaavassa (2006) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi, julkisten palvelujen alueeksi ja puistoalueeksi.

Suunnittelualue on nykyisin pääosin tavarasatamatoiminnoilta asuinrakentamista varten vapautunutta aluetta. Alueella sijaitsee väliaikaisesti maa-ainesten välivarastointia.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Raphael Padilha, suunnittelija, p. (09) 310 37495, raphael.padilha@hel.fi
Teo Tammivuori, arkkitehti, p. (09) 310 21192, teo.tammivuori@hel.fi

Liikenne

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37490, teemu.vuohtoniemi@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37347, karri.kyllastinen@hel.fi

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

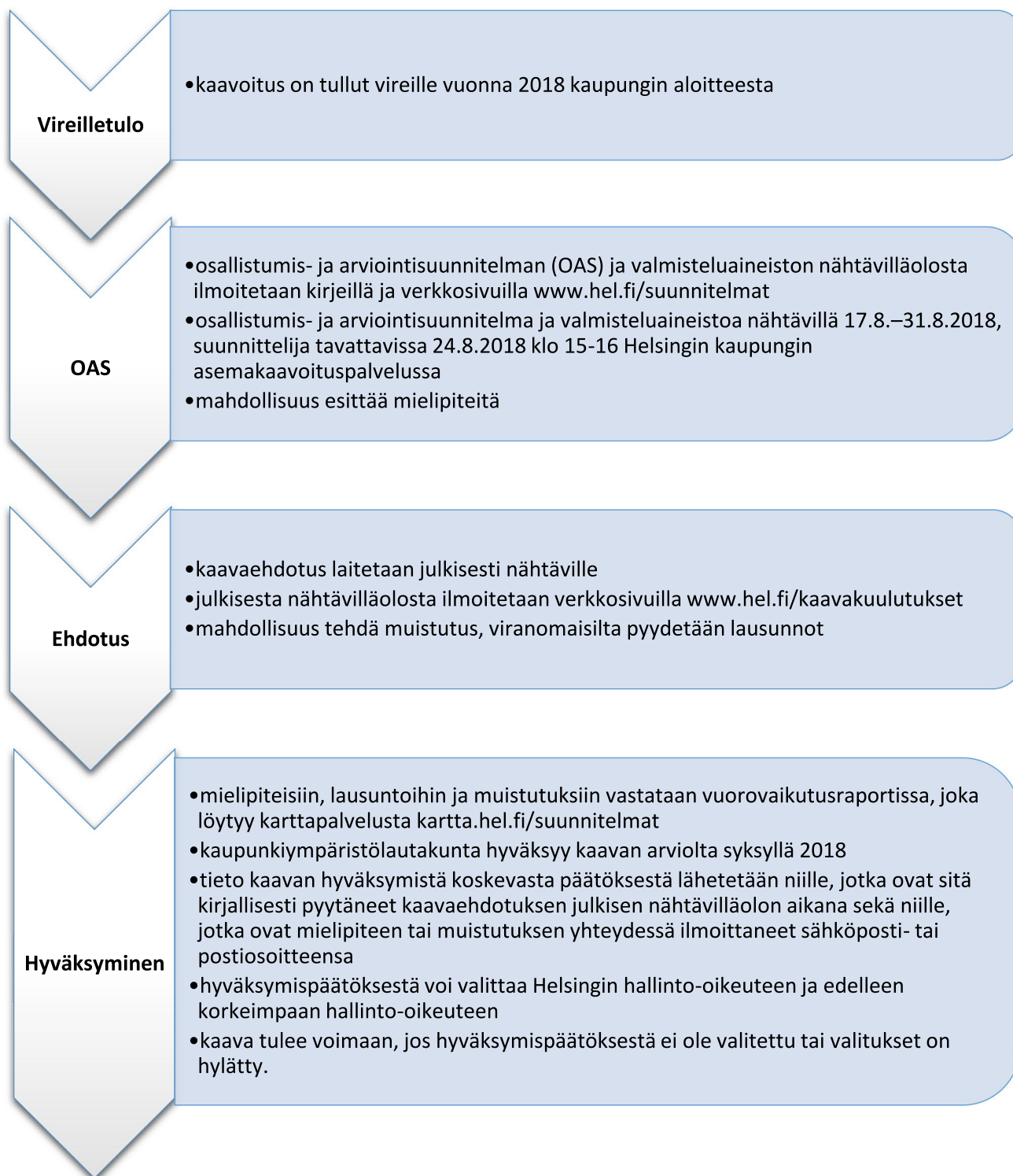
Julkiset ulkotilat, maisema

Mari Soini, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37479, mari.soini@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Kaavoituksen eteneminen





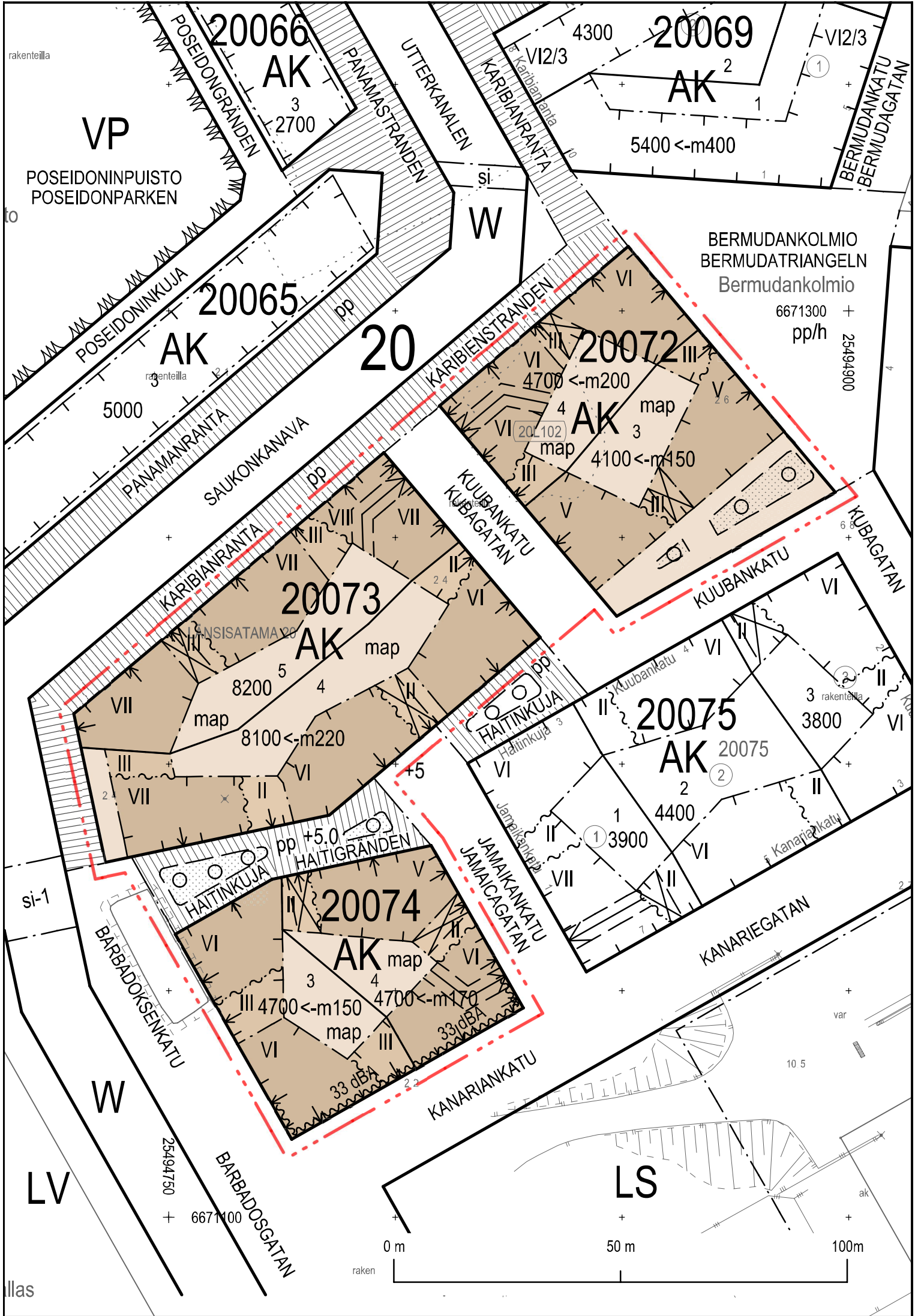
Sijaintikartta
Saukonkanavan etelänpuoleiset korttelit

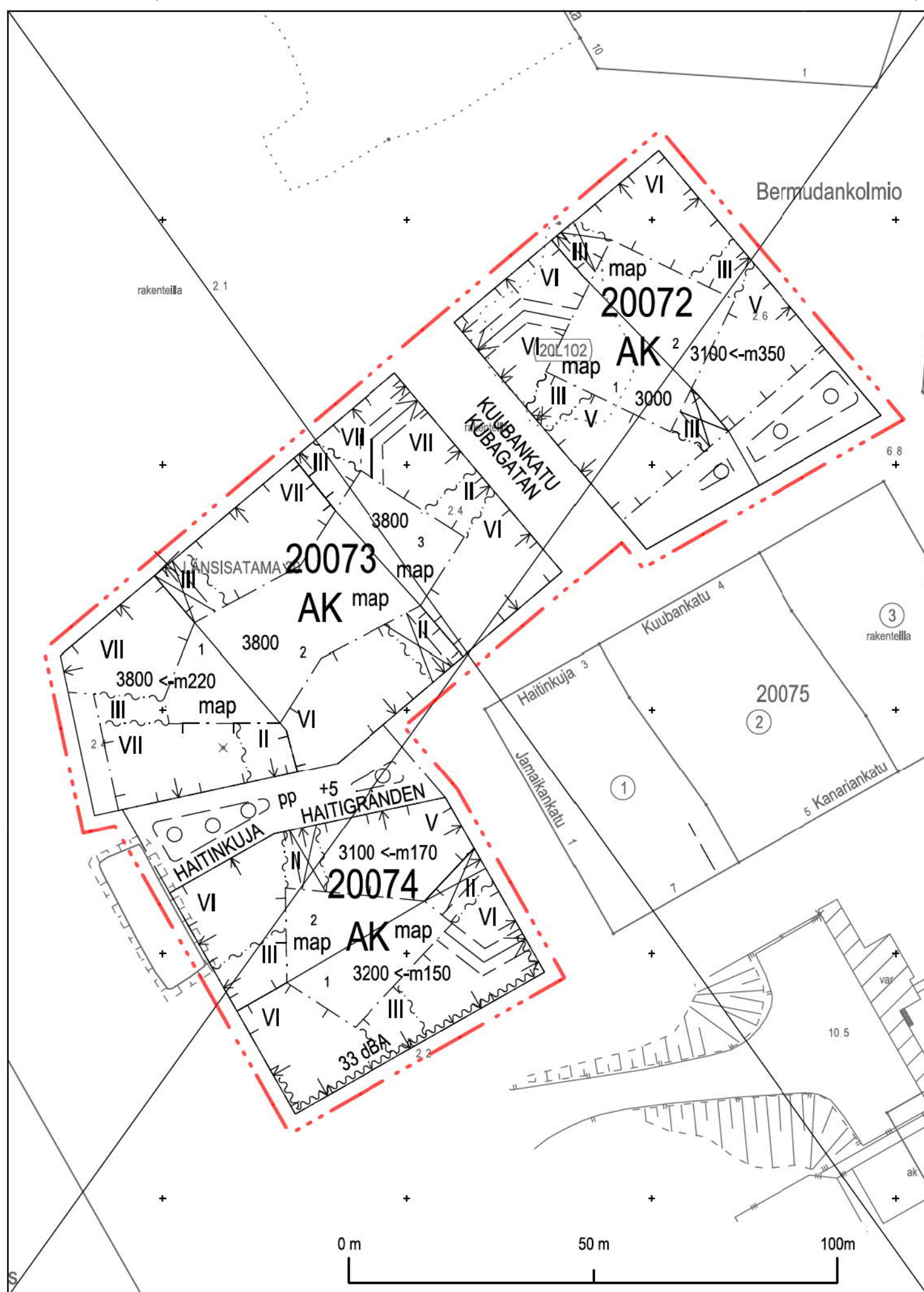
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



Ilmakuva
Saukonkanavan etelänpuoleiset korttelit

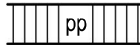
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi





Asemakaavan nro 12270 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12555 voimaan tullessaan kumooa.
 Del av detaljplan nr 12270 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12555 träder i kraft.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



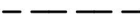
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



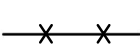
Likimääräinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

20

Kaupunginosan numero.

20072

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

KUUBANKATU

Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

4100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

<-m150

Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tilat on varustettava rasvanerottelukäivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

V

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+ 5.0

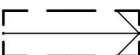
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennusala.



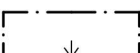
Maanalainen pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja.



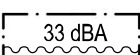
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Sijainti ohjeellinen.



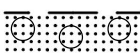
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovaipan äänitasoerotus liikennemelua vastaan on oltava vähintään luke- man osoittamalla tasolla.



Rajauksestaan ohjeellinen puin ja pensain istutettava alueen osa.



Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Jätehuoneet ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen.

Katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee sopia koko rakennuksen ulkonäköön.

Tuuligeneraattorien, aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa um- pinaista vaikutelmaa.

Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohdalla rakennusalaa.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina on istutettava puin ja pensain.

Pysäköintitiloissa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Jäteilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin ja johtaa katolle. Hormit ja poistumistiet saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

map-merkityissä pysäköintilaitoksissa tulee kan- sirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määri- teltäessä ottaa erityisesti huomioon pihan puuistu- tuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Maanalaisissa autohalleissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsi- tellä korttelia yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi

Muuntamot tulee sijoittaa korttelialueille integroit- na rakennukseen.

AK-korttelialueiden tonteille tulee varata kullekin yksi kadun suuntaan avautuva ovelinen tila yh- dyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten. Tilassa ei saa olla alapohjaa.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja tar- vittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakennusten katutasossa saa olla liike-, toimisto-, harraste- ja kokoontumistiloja sekä sosiaalisia palvelutiloja.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähim- mäismäärä on 1 pp / 30 m² asutokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

Varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat lukuun ottamatta jätehuoneita saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varasto- ja jätehuoltotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat:

- talopesula 1 kpl / tontti ja kuivaustilat 10 m² / 20 asuntoa
- harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asuntoalasta.

Rakennusten ylimpiin kerroksiin liittyville edellisen kerroksen katonosille on rakennettava kattoterasseja. Kattoterasseille saa rakentaa katoksia ja pergoloita.

Parvekkeet saavat olla vain osittain rakennusrungon ulkopuolella. Parvekkeet on lasitettava.

Rakennusten julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja tai muuratun pinnan päälle rapattuja tai vastaavaan laatutasoon rakennettuja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle.

Porrashuoneesta tulee ehdottomasti olla yhteys sekä kadulle että pihalle. Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 m syvennykseen.

Asunnon lattian tulee olla asuntojen pääikkunoiden kohdalla vähintään metrin kadun tai puiston maantasoa korkeammalla.

Asuntokohtaisen pihatason tulee olla rakennusten yhteisen pihatason, katutason tai puiston tason yläpuolella.

Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, leikki- ja oleskelutilat on rakennettava tonttien yhteisiksi. Pihat on jäseneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Jokaiselle sisäpihalle tulee olla vähintään yksi esteetön yhteys katualueelta ulkotilassa. Istutuksessa ei saa käyttää pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaltaita.

Saukonkanavan varrella rakennusten perustukset tulee toteuttaa siten, että Saukonkanavan rantamuurit voidaan kaivaa esiin avokaivannossa ja korjata rakennusten perustusten vaurioitumatta.

Korttelissa 20074 tulee asuinrakennusten suunnittelussa kiinnittää huomiota raitioliikenteestä aiheutuvan runkomelun ja tärinän torjuntatarpeeseen.

Korttelissa 20074 tulee asuinrakennusten äänen-eristävyyttä mitoitettaessa sekä pihan oleskelualueita sijoitettaessa kiinnittää huomiota Länsisataman satamatoiminnoista aiheutuvaan meluun.

Kadun puolen julkisivujen tulee olla värisävyltään tummia ja sisäpihan puolen vaaleita.

KATU- JA PUISTOALUETTA KOSKEE LISÄKSI:

- Julkisten ulkotilojen tulee jatkaa Jätkäsaarenkalion ja Hietasaaren julkisten ulkotilojen kaupunkikuvallista laatutasoa. Ympäristötaide on integroitava osaksi muun julkisen ympäristön toiminnallisia ja rakenteellisia aiheita.

- Katujen ja aukioiden pintamateriaalien on oltava laadukkaita, luonnonkiveä on käytettävä rantareitien ja aukioiden pintamateriaalina sekä alueiden tai toimintojen rajauksissa.

- Saukonlaiturin ja siihen liittyvien aukiotilojen tulee jatkaa Saukontorin kaupunkikuvallista laatutasoa.

TONTTIEN AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET:

- asuin kerrostalot, vähintään suurempi luvuista
1 ap / 135 k-m²
- toimistot, enintään 1 ap / 350 k-m²
- myymälät, enintään 1 ap / 150 k-m².

- Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan niiden osalta toteuttaa autopaikkoja 20 % määräyksiä vähemmän.

- Jos toteutetaan vähintään 100 pysäköintipaikkaa keskitetysti siten, että paikat ovat nimeämättömiä, voidaan autopaikkoja toteuttaa 10 % määräyksiä vähemmän.

- Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään ja yhteiskäyttöautoille osoitetaan vähintään 2 % autopaikkojen vähimmäismäärästä, voidaan autopaikkojen kokonaismäärää pienentää 10 %.

- Jokaista AK-korttelialueen tonttia varten tulee osoittaa yksi pysäköintipaikka, joka on varattu liikuntaesteisille.

- Suositeltavat pysäköintipaikkamäärät liikumisesteisille ovat 1 pysäköintipaikka 30 tavallista pysäköintipaikkaa kohden. Liikumisesteisten pysäköintipaikat eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärää.

TONTTIEN POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN MÄÄRÄYKSET:

- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 k-m². Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Lisäksi vieraspyöräköintiä varten 1 pp / 1000 k-m², jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen. Määräys ei koske erityis- asumista opiskelija-asuntoja lukuun ottamatta.

- toimistot, vähintään 1 pp / 50 k-m²
- myymälät ja ravintolat, vähintään 1 pp / 40 k-m².

AUTOPAIKKOJEN JA AJOYHTEYKSIEN SIOJITAMINEN AK-KORTTELIALUEILLA:

- Autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen, ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavassa osoitettu. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueille.

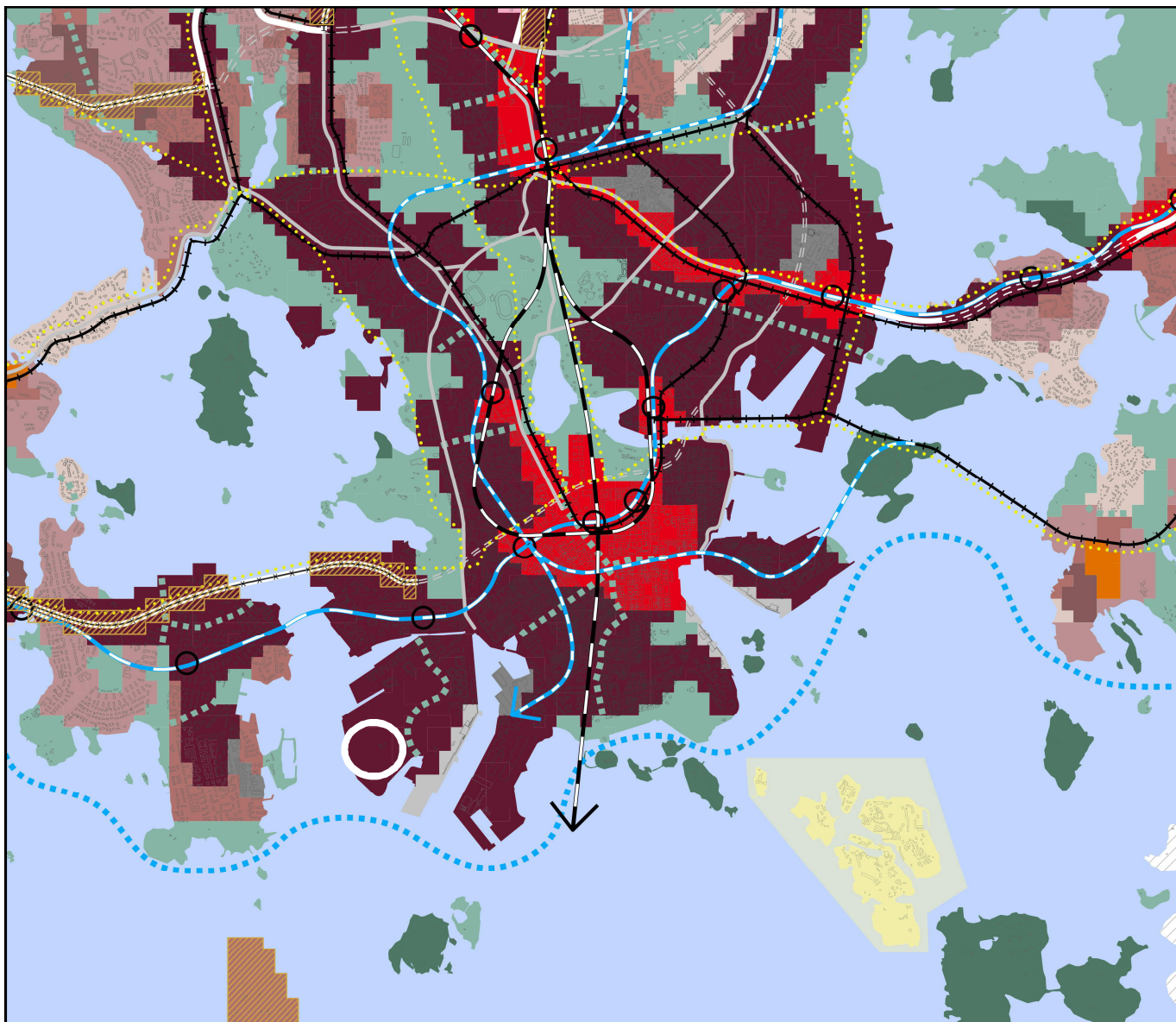
- Ajoyhteydet korttelialueiden alla oleviin pysäköintilaitoksiin on järjestettävä rakennusten kautta.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



SAUKONKANAVAN ETELÄISET KORTTELIT
ASEMAKAAVAN MUUTOS
HAVAINNEKUVA

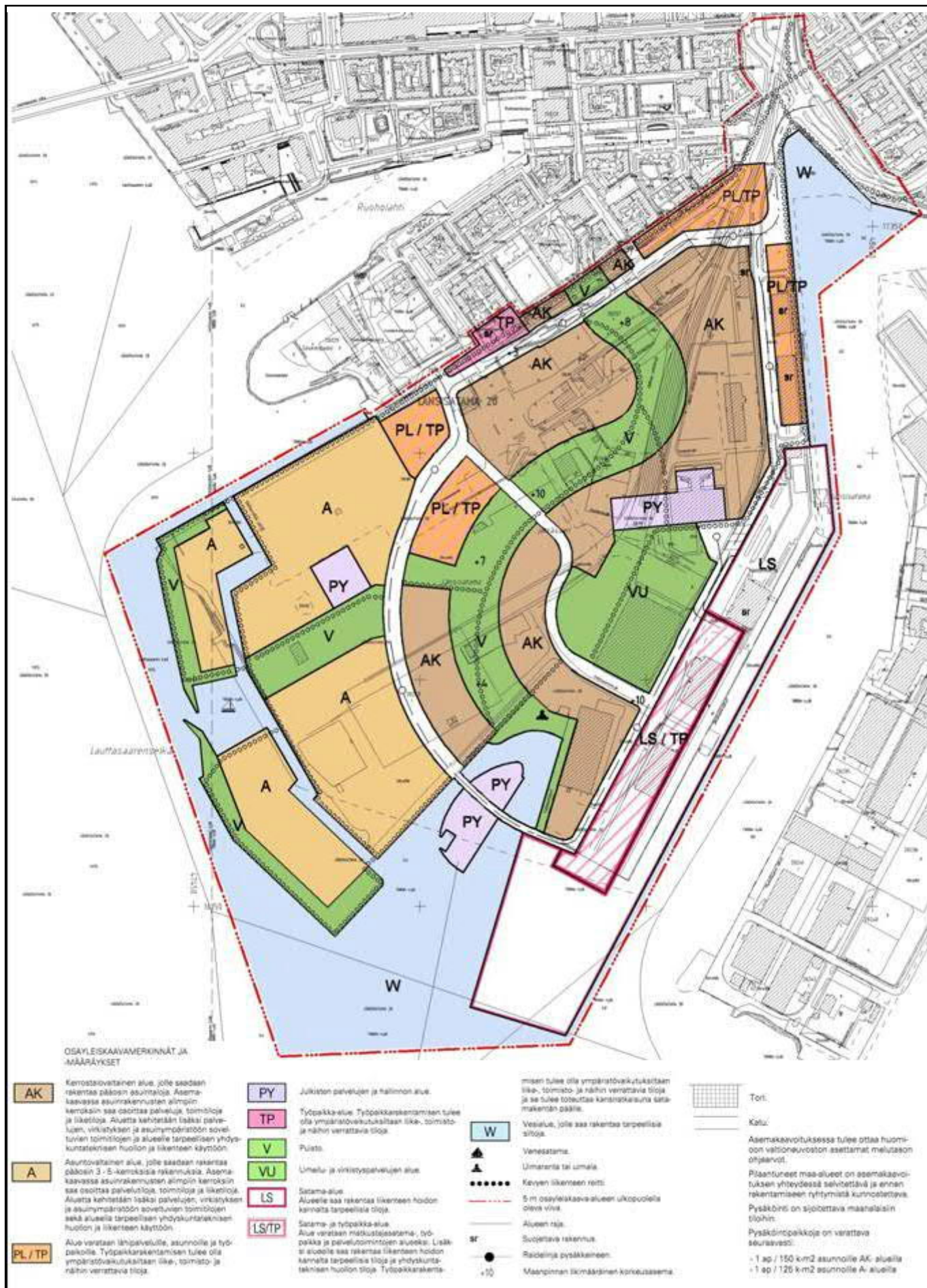
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	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		

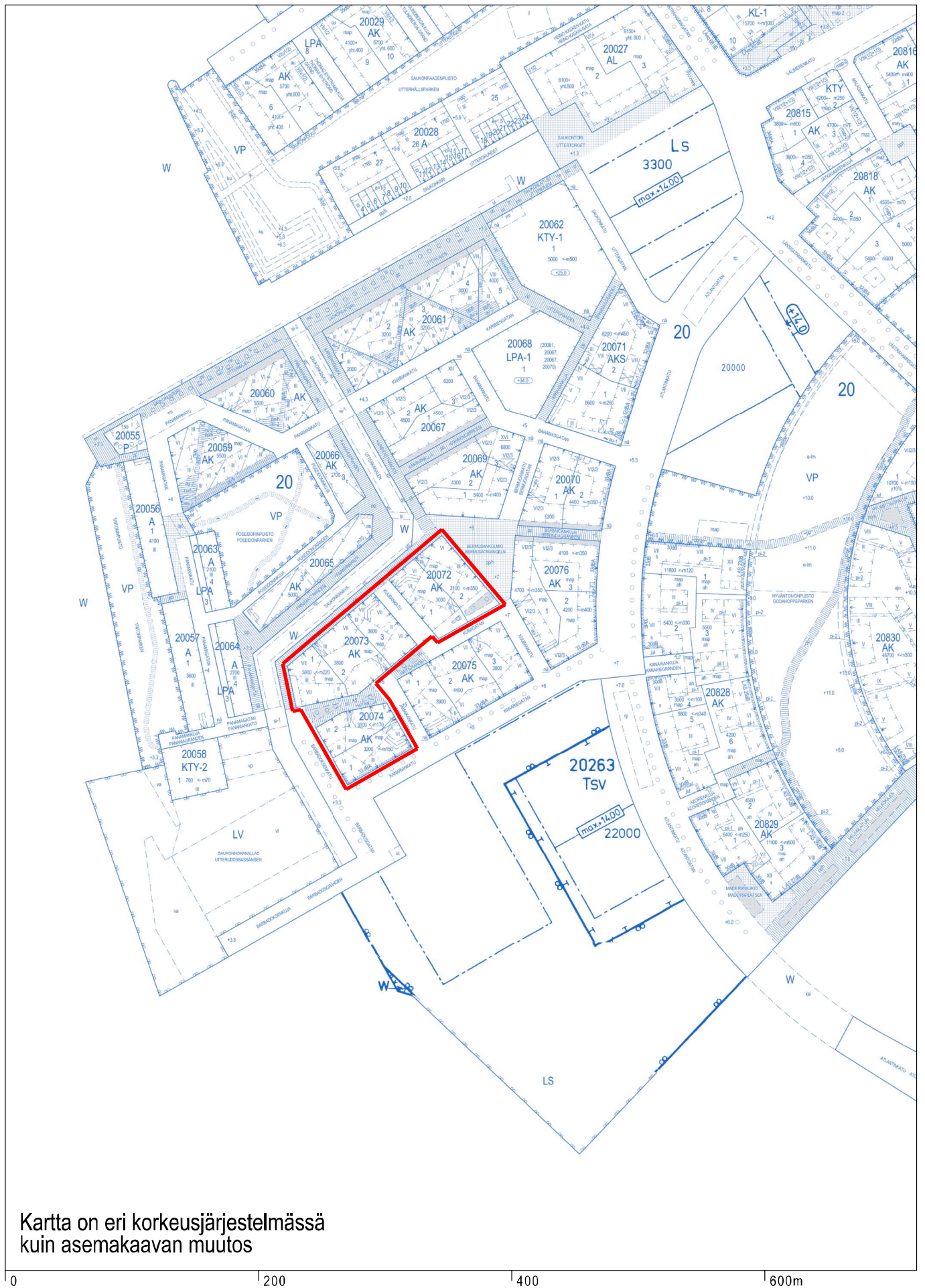
Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
Saukonkanavan eteläpuoleiset korttelit

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



Ote Jätkäsaaren osayleiskaavasta
Saukonkanavan eteläpuoleiset korttelit

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



Ote voimassa olevista asemakaavoista
Saukonkanavan etelänpuoleiset korttelit

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



Ote Saukonlaituri länsi -kaavan nro 12270
havainnekuvasta
Saukonkanavan eteläpuoleiset korttelit

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi

20072, 20073, 20074, 20075 Kerrosalalaskemat

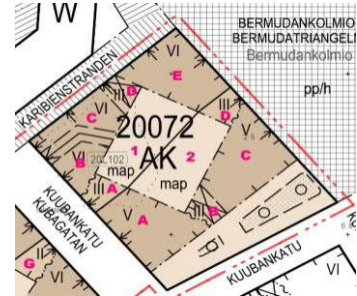
Kaava 12555

0838_8

Raphael Padilha
Päivitys: 26.10.2018

20072

Tontti	Rakennus	Kerros määrä	Kerrosala	Kerrosala
1 1448m ²	A	3	78,6	235,8
	B	6	147,3	883,8
	C	6	308,6	1851,6
	D	3	75,4	226,2
	E	6	414,9	2489,4
			Σ	5686,8
				*,84
				Kaava: 4700
				4777

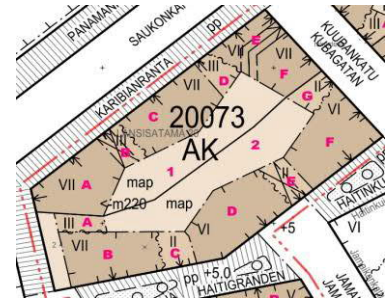


Tontti	Rakennus	Kerros määrä	Kerrosala	Kerrosala
2 2136m ²	A	5	421,2	2106
	B	3	77,2	231,6
	C	5	462,7	2313,5
	D	3	78,55	235,65
			Σ	4886,75
				*,84
				Kaava: 4100
				4105
				Vanhassa kaavassa
				6100
			20072 Summa	10573,55
				*,84
				8882
				6100
			Kerrosalan ero	2782
				46 %

Pysäköintipaikat vanhassa kaavassa	Pysäköintipaikat uudessa kaavassa
50 ap	66 ap
50,83333333	65,79097778

20073

Tontti	Rakennus	Kerros määrä	Kerrosala	Kerrosala
1 2200m ²	A	7	420,8	2945,6
	B	3	103,4	310,2
	C	7	461,2	3228,4
	D	3	92,1	276,3
	E	7	112,9	790,3
			Σ	9844
				*,84
				Kaava: 8200
				8269

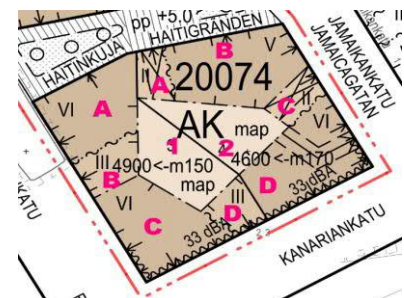


Tontti	Rakennus	Kerros määrä	Kerrosala	Kerrosala
2 2658m ²	A	3	79,2	237,6
	B	7	428,5	2999,5
	C	2	107,1	214,2
	D	6	504,9	3029,4
	E	2	117,9	235,8
	F	6	471,8	2830,8
	G	2	92,9	185,8
			Σ	9733,1
				*,84
				Kaava: 8100
				8176
				Vanhassa kaavassa
				11400
			20073 Summa	19577,1
				*,84
				16445
				11400
			Kerrosalan ero	5045
				44 %

Pysäköintipaikat vanhassa kaavassa	Pysäköintipaikat uudessa kaavassa
95ap	122 ap
95	121,8130667

20074

Tontti	Rakennus	Kerros määrä	Kerrosala	Kerrosala
1 1411m ²	A	6	392	2352
	B	3	144,3	432,9
	C	6	436,5	2619
	D	3	113,09	339,27
			Σ	5743,17
				*,84
				Kaava: 4700
				4824



Tontti	Rakennus	Kerros määrä	Kerrosala	Kerrosala
2 1460m ²	A	2	92,4	184,8
	B	5	493,6	2468
	C	2	97,1	194,2
	D	6	471,1	2826,6
			Σ	5673,6
				*,84
				Kaava: 4700
				4766
				Vanhassa kaavassa
				6300
			20074 Summa	11416,77
				*,84
				9590
				6300
			Kerrosalan ero	3290
				52 %

Pysäköintipaikat vanhassa kaavassa	Pysäköintipaikat uudessa kaavassa
53 ap	71 ap
52,5	71,03768

Kerrosalan ero summa: 20072, 20073, 20074 10700 k-m2