



**ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12270
PÄIVÄTTY 9.12.2010**

Asemakaava koskee:

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama)
Korttelia 20058 ja osaa kortteleista 20056, 20057 ja 20064 sekä katu-, puisto- ja vesialueita sekä venesatamaa

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama)
katu-, satama- ja vesialueita (muodostuvat uudet korttelit 20055-20061, 20063-20070 ja 20072-20076)

Kaavan nimi:

Saukonlaituri länsi

Laatija:

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 20.10.2008

Kaupunkisuunnittelulautakunta: 9.12.2010

Nähtävillääolo (MRL 65 §): 21.1.-21.2.2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 16.9.2014

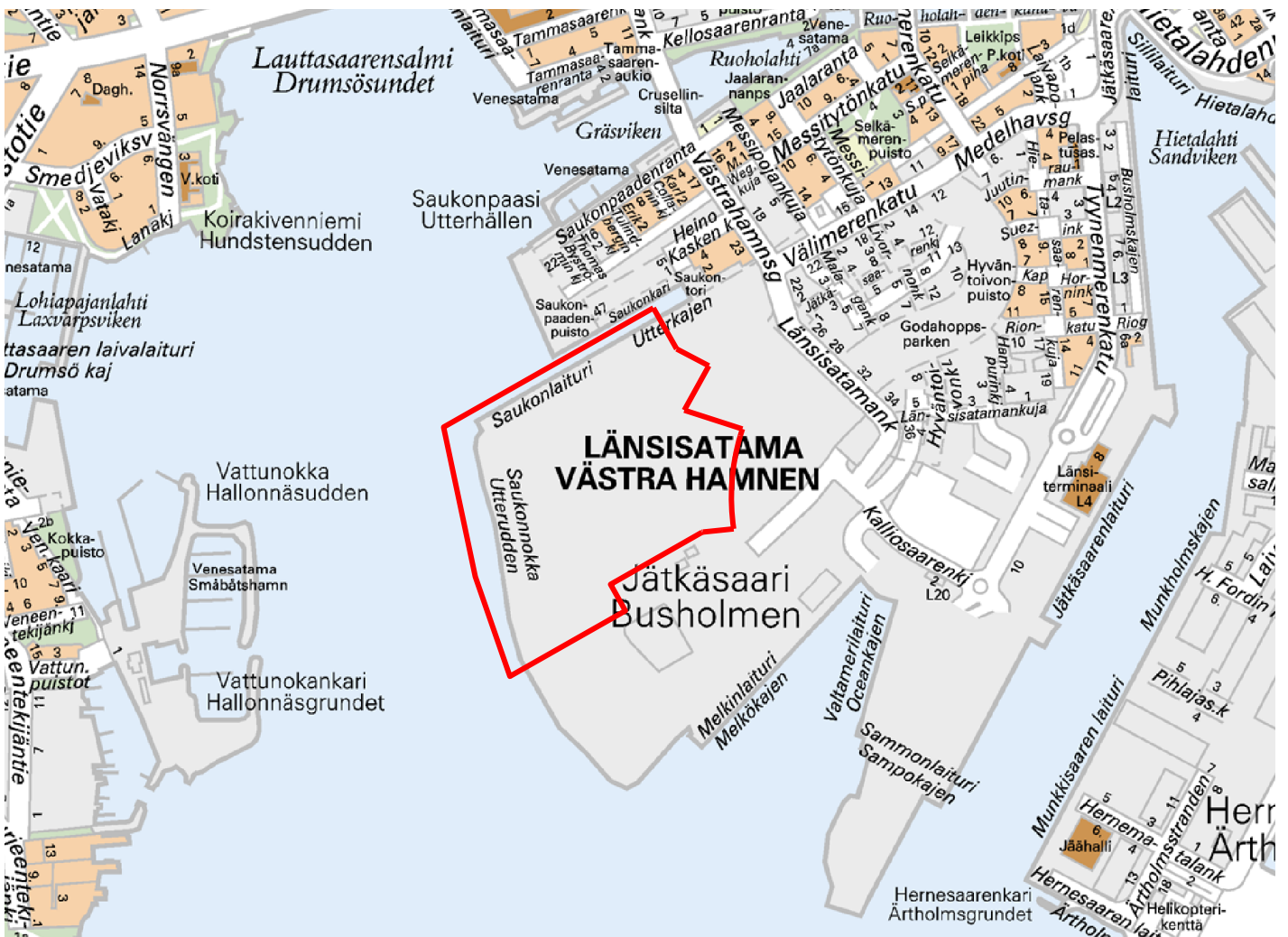
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 2.10.2014

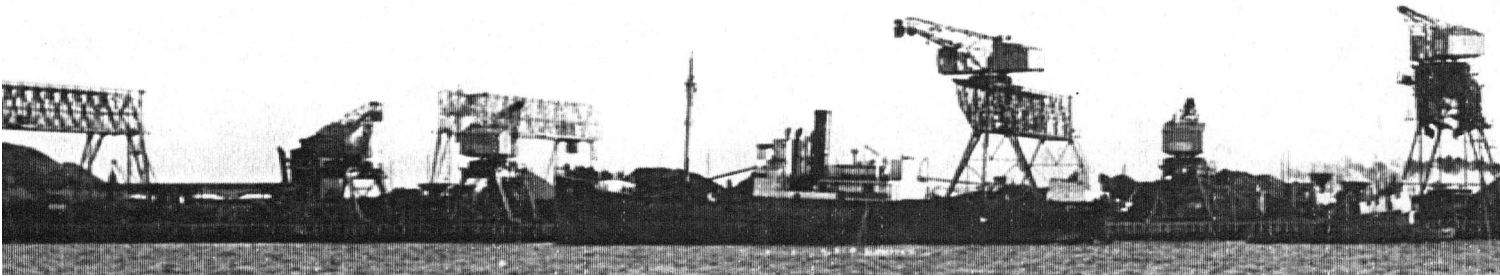
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Länsisataman kaupunginosassa, Jätkäsaarella. Aluetta rajaavat pohjoisessa Saukonpaaden satama-allas, idässä sekä etelässä Jätkäsaaren seuraavaksi asemakaavoitettavat alueet ja lännessä meri.





Vanha Saukonlaituri hiilinnostureineen 1930-luvulla, kuva kaupunginmuseo.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Pia Sjöroos
projektipäällikkö, arkkitehti Matti Kajjansinkko
maisema-arkkitehti Mari Soini
liikenneinsinööri Anna Nervola (liikennesuunnittelu)
liikenneinsinööri Topi Vuorio (liikennesuunnittelu)
diplomi-insinööri, Helena Färkkilä-Korjus (maaperän rakennettavuus)
insinööri, Susanna Hantula (maaperän pilaantuneisuus)
diplomi-insinööri, Lauri Sipilä (vanhat laiturirakenteet)
diplomi-insinööri, Jouni Kilpinen (infra)
diplomi-insinööri, Mikko Juvonen (yhdyskuntatalous)
diplomi-insinööri, Raila Hoivanen (pysäköintiratkaisut, pelastusturvallisuus)
suunnitteluavustaja Tiina Tikkanen-Mikkola
suunnitteluavustaja Annikki Vartiainen

Talous- ja suunnittelukeskus:

projektinjohtaja Outi Sänntti
projekti-insinööri Jari Virmanen

Kiinteistövirasto:

kiinteistölakimies Sami Haapanen (tontti-osasto)
tonttiasiamies Ilkka Aaltonen (tontti-osasto)
projektinjohtaja Kalle Rantala (geotekninen osasto)

Rakennusvalvontavirasto:

arkkitehti Pirkka Hellman

Rakennusvirasto, katu- ja puisto-osasto:

projektinjohtaja Kati Kiyancicek
aluesuunnittelija Anu Kiiskinen

Liikuntavirasto:

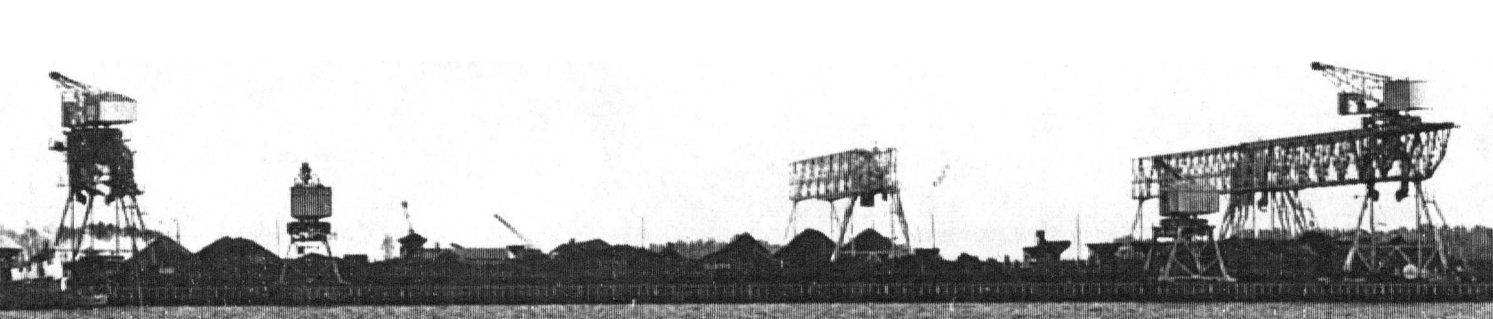
suunnittelupäällikkö Antti Salaterä
arkkitehti Hanna Lehtiniemi

Helsingin satama:

suunnittelupäällikkö Satu Lehtonen

Kaupunginmuseo:

tutkija Sari Saresto



SISÄLTÖ

1		
TIIVISTELMÄ.....	6	
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö.....	6	
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet.....	8	
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteutus.....	9	
2		
LÄHTÖKOHDAT.....	10	
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10	
Maakuntakaava.....	12	
Yleiskaava.....	14	
Asemakaavat.....	16	
Rakennusjärjestys.....	18	
Kiinteistörekisteri.....	18	
Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökset.....	18	
Pohjakartta.....	19	
Maanomistus.....	19	
Alueen historia ja yleiskuvaus.....	20	
Maisema, rakennettu ympäristö ja väliaikaiskäyttö.....	21	
Palvelut.....	22	
Luonnonympäristö.....	23	
Yhdyskuntatekninen huolto.....	24	
Keskeiset ympäristötekijät.....	24	
Ympäristöhäiriöt.....	26	
3		
TAVOITTEET.....	28	
Identiteetiltään vahva ja ekologisesti kestävä asuinalue.....	28	
Monipuoliset asumisratkaisut.....	29	
Muistumia tavarasatamasta.....	29	
4		
ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	30	
Yleisperustelu ja -kuvaus.....	30	
Mitoitus.....	31	
Asuinrakennusten korttelialueet (AK, A).....	33	
Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-2).....	45	
Venasatama (LV).....	46	
Vesialueet (W).....	47	
Autopaikkojen korttelialue (LPA, LPA-1).....	50	
Palvelurakennusten korttelialueet (P).....	51	
Puistoalueet (VP).....	52	
Kadut ja aukiot.....	54	
Liikenne.....	55	
Palvelut.....	58	
Luonnonympäristö.....	58	
Suojelukohteet.....	58	
Ekotehokkuus.....	60	
Yhdyskuntatekninen huolto.....	61	
Maaperän rakennettavuus.....	61	
Maaperän pilaantuneisuus.....	62	
Rakennustekniset erityispiirteet.....	62	
Ympäristöhäiriöt.....	63	
Pelastusturvallisuus.....	64	
Nimistö.....	65	
5		
ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET.....	66	
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, naapurikaupunginosiin ja rakennettuun ympäristöön.....	66	
Vaikutukset kaupunkirakenteen ekotehokkuuteen.....	66	
Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	66	
Vaikutukset luontoon, merialueisiin, maisemaan, kaupunkikuvaan ja kaupunkisiluettiin sekä virkistysalueverkostoon.....	67	
Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen.....	69	
Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin, elinoloihin, viihtyisyyteen ja palveluihin.....	69	
Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	70	
Tonttitalous.....	72	
6		
ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	74	
Asemakaavan toteutettavuuden tarkastelu.....	74	
Rakentamisaikataulu.....	75	
Toteuttamis- ja soveltamishjeet.....	75	
Toteutuksen seuranta.....	75	
7		
SUUNNITTELUN VAIHEET.....	76	
Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus.....	76	
Viranomaisyhteistyö.....	76	
Esitetyt mielipiteet.....	77	
8		
KÄSITTELYVAIHEET.....	81	
LIITTEET		
1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma		
2. Tilastolomake		
3. Asemakaavakarttapienennös ja määräykset		
4. Havainnekuvapienennös		
5. Maaperä		
6. Energiahuolto ja tietoliikenne		
7. Vesihuolto		
8. Yleistasaus		
9. Maaperän pilaantuneisuus pohjavedenpinnan yläpuolella		
10. Maaperän pilaantuneisuus tasolla 0 ... -2		
11. maaperän pilaantuneisuus tasolla -2 ... -5		
12. Liikennesuunnitelma		
13. Katupoikkileikkaukset		
14. Pelastusajokaavio		
15. Huoltoajokaavio		
16. Selvitykset ja suunnitelmat		
17. Korttelikortit		



Mallinnos tulevaisuuden Jätkäsaaresta. Kuva:Tietoa Oy.

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö

Saukonlaiturin alue on läntisin osa Jätkäsaaren uutta merellistä asuinalueetta. Saukonlaituri länsi asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistavat tavarasatamakäytössä olleen alueen muuttamisen asuin- ja työpaikka-alueeksi. Tavoitteena on sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävä kehityksen mukainen Helsingin kantakaupungin jatke, jolla on omalaatuinen ja tunnistettava luonne. Alueelle on suunniteltu erilaisia korttelityyppejä Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hengessä. Kerrostalokortteleiden lisäksi alueelle on suunniteltu rivitalo- ja townhouse- eli kaupunkipientalokortteleita. Kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston ja Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen yhteistyössä kehittämän Helsinki eko -työkalun avulla kaavatyössä on kiinnitetty erityisesti huomiota ekologisen ja kestävä kaupunkisuunnittelun ratkaisuihin.

Saukonlaiturin alueen länsiosan halkaisee Saukonkanava, joka päättyy alueen eteläreunalla

Saukonnokanaltaan purjevenesatamaan. Saukonkanava muodostaa alueen sydämen ja merkittävimmän tunnistettavuustekijän. Kanava vahvistaa Jätkäsaaren merellistä identiteettiä toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti. Kanava mahdollistaa alueelle enemmän rantatontteja, venepaikkoja sekä suojaisan vesireitin niin yksityisille veneilijöille kuin merellisille elinkeinoillekin.

Saukonlaiturin alueella on kaksi puistoa: Poseidonipuisto ja Tritonipuisto. Poseidonipuisto on pääosin rivitalo- ja kaupunkipientalokortteleiden rajaama kaupunkipuisto, jossa toiminnalliset elementit korostuvat. Kaava-alueen lounaisreunalla Tritonipuiston kasvillisuus suojaa aluetta mereltä puhaltavilta tuuilta ja tarjoaa merellisiä oleskelupaikkoja. Alueen kaupalliset palvelut sijaitsevat pääosin viereisessä Jätkäsaaren kaupallisessa keskuksessa, mutta myös asuinkortteleiden kivijalkoihin on kantakaupunkimaiseen tapaan osoitettu tietyille alueille keskittyen liiketiloja.



Saukonlaiturin eri toiminnot ja alueet.

Saukonlaiturin alueelle saavutaan Atlantinkadulta, joka on yksi Jätkäsaaren kokoojakaduista. Saukonlaiturin aluetta kiertää tonttikatu, jonka luonne ja nimi muuttuvat ympäröivän korttelirakenteen mukaan. Vieraspysäköinti toteutetaan kadunvarsipysäköintinä. Asukkaiden pysäköintiratkaisuissa on etsitty uudenlaisia sekä kohtuuhintaisia ratkaisuja. Osa alueen pysäköinnistä on sijoitettu pysäköintitaloon ja osa pysäköinnistä sijoitetaan korttelien pihakansien alle. Rivitalo- tai kaupunkipientalokorttelien edessä on haastavimpien pohjaolosuhteiden kohdalla myös asukkaiden kadunvarsipysäköintiä.

Saukonlaiturin vanhimmat hiililaiturirakenteet ovat 1920-luvulta ja vaihteittain rakentunut laituri suojellaan kaavassa muistumana vanhasta tavarasatamatoiminnosta.

Ehdotuksessa osoitetaan rakennusoikeutta asumiselle yhteensä 131 960 k-m², liiketiloille 2 890 k-m² ja kalastustukikohdalle 760 k-m². Kokonaiskerrosala on 135 610 k-m². Alueen koko on 18,6 hehtaaria, josta vesialuetta on 2,7 hehtaaria ja puistoaluetta 1,6 hehtaaria.

Aluetehtokkuus on $e = 0,85$ (satama-alueet mukaan luettuna). Keskimääräinen korttelitehtokkuus kerrostalokortteleissa on $e = 2,4$ ja rivitalo- sekä kaupunkipientalokortteleissa on $e = 1,7$.



Saukonlaiturin asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus, kaavakartta, vuosi 2010.

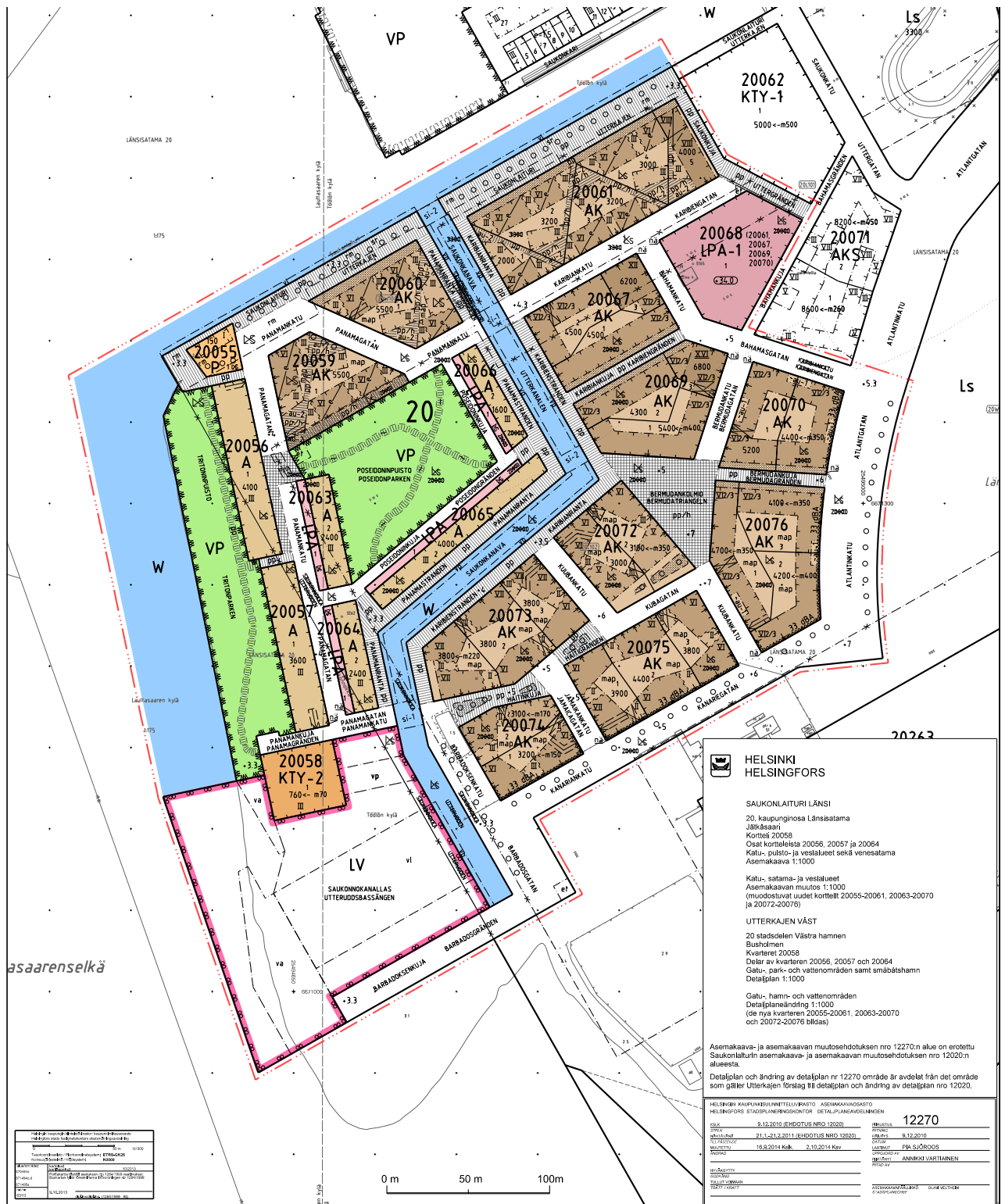
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Helsingin kaupungin aloitteesta.

Saukonlaiturin (tuolloin käytetty nimeä "Saukonranta") asemakaavan osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kirjeitse yhteensä kolme mielipidettä. Lisäksi suullisia

mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosuunnitelma on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Ruoholahden Kanavakeskuksessa ja viraston internetsivuilla. Luonnoksesta on jätetty kaksi mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.



Saukonlaituri länsi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus, kaavakartta, vuosi 2014.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin 12 lausuntoa. Muistutuksia ei esitetty. Lausunnoissa esitettiin erityisesti kanavan rakennettavuuteen ja kustannuksiin kohdistuvia huomautuksia. Asemakaavaa ehdotettiin jaettavaksi kahtia, jotta itäosan korttelit, joihin kanavalinjaus ei vaikuta, saataisiin toteutukseen nopeammalla aikataululla.

Saukonlaiturin asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus jaettiin kahteen erilliseen kaavaehdotukseen: Saukonlaituri itä ja Saukonlaituri länsi. Saukonlaituri itä tuli voimaan 3.1.2014.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteutus

Kaavan toteutuksen on arvioitu alkavan 2017.



2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kuusi erityistavoitetta:

- Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä.
- Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata
- Alueiden käytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- Asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.



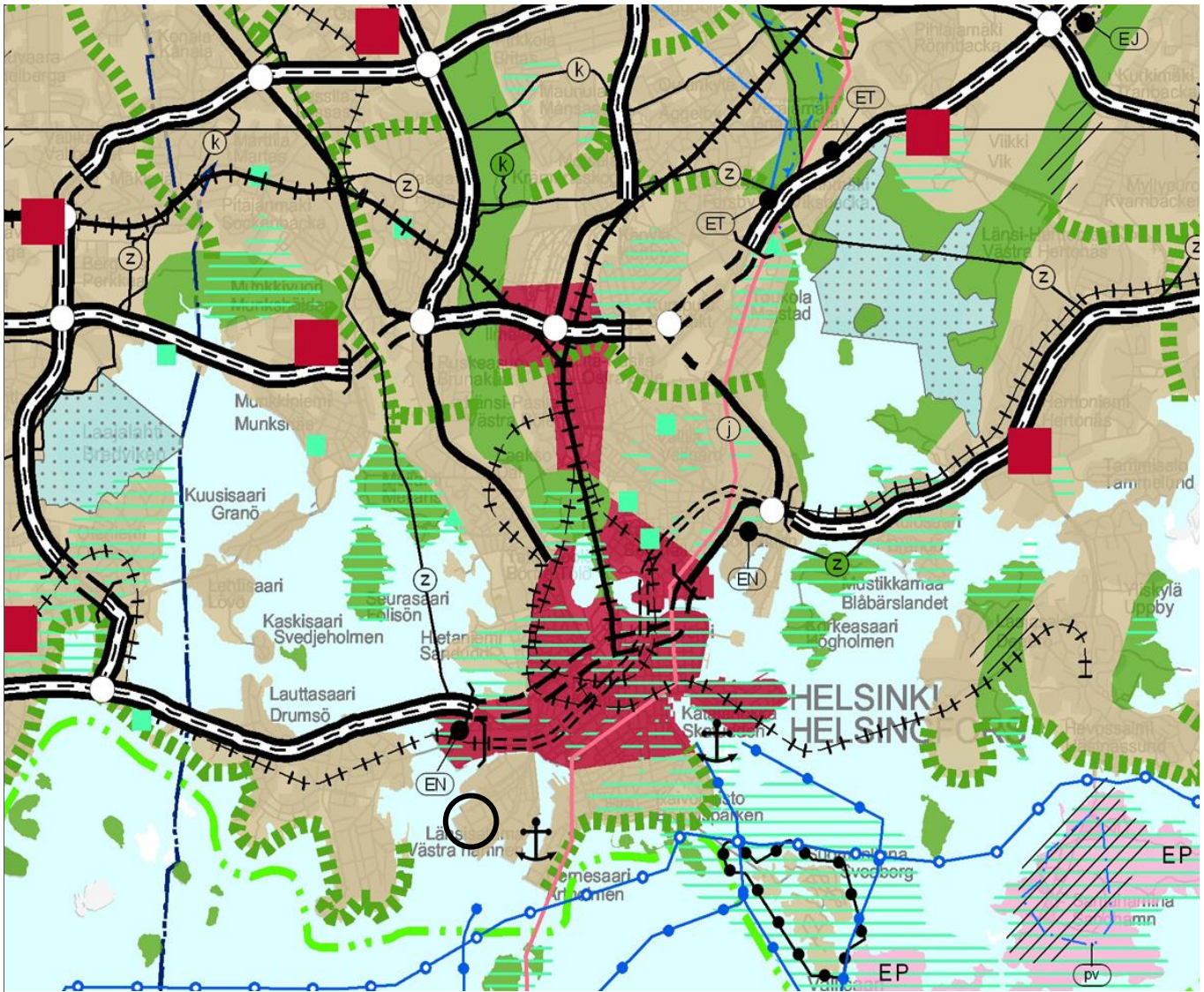
Jätkäsaari talvella 2013. Saukonpaasi vasemmalla ja Saukonlaituri oikealla etualalla. Kuva: Suomen Ilmakuva Oy.

- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.



Näistä kaavan valmistelussa on erityisesti painotettu kestävään elinympäristöön, tonttimaan riittävyteen asunto- ja työpaikkarakentamisessa sekä laadukkaaseen jalankulun ja pyöräilyn verkoston luomiseen. Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa "Mitoitus" tonttimaan riittävyden osalta ja kohdassa "Liikenne" jalankulun ja pyöräilyn verkostojen osalta. Maaperään liittyvät asiat on käsitelty asemakaavan

kuvauksen kohdissa "Maaperän rakennettavuus" ja "Pilaantuneen maaperän kunnostaminen". Raide- ja joukkoliikenteen huomioiminen löytyy asemakaavan muutoksen kuvauksen kohdasta "Liikenne".

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.




MERKINNÄT


 Taajamatoimintojen alue
 Keskustatoimintojen alue

 Virkistysalue

 Viheryhteystarve

 Luonnonsuojelualue


 Puolustusvoimien alue

 Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue


 Yhdyskuntateknisen huollon alue

 Moottoriväylä

 Valtatie/Kantatie

 Eritasoliittymä

 Päärata

 Yhdysrata



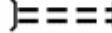
Satama



Laivaväylä



Veneväylä



Liikennetunneli



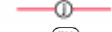
Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihto-
ehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen



400 kV voimalinja



Raakavesitunneli



Jätevesitunneli



Pohjavesialue



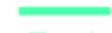
Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu
alue



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen
kannalta tärkeä alue, tie tai kohde



Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänös



UNESCO:n maailmanperintökohde

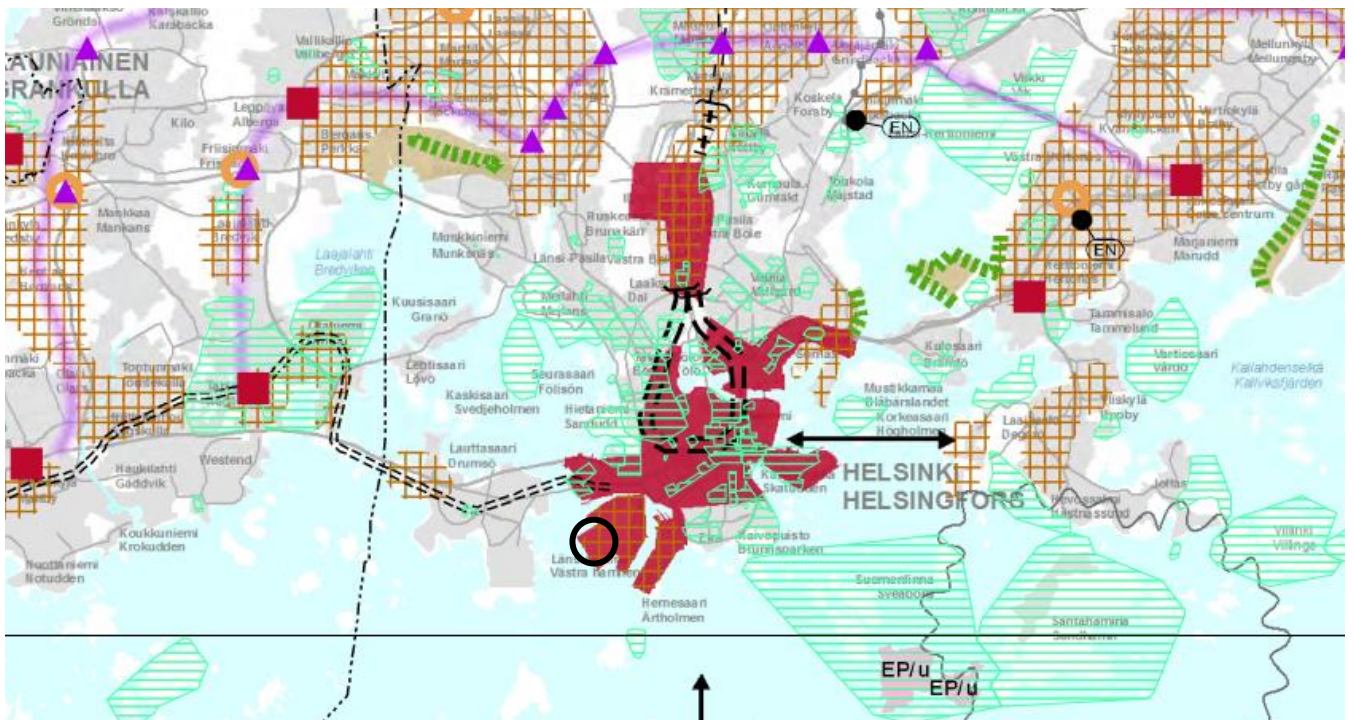


Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyö-
hyke -rajaus

Ote Uudenmaan maakuntakaavasta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.



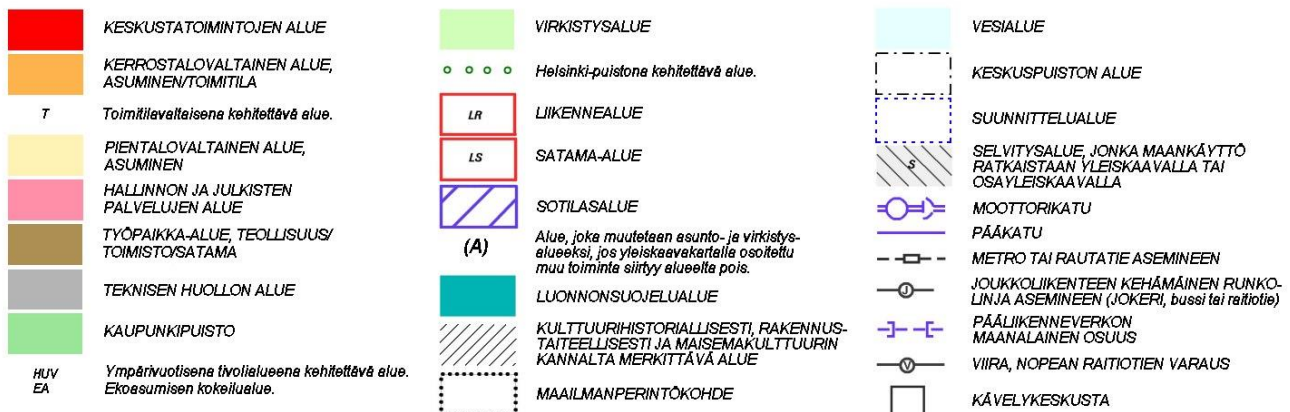
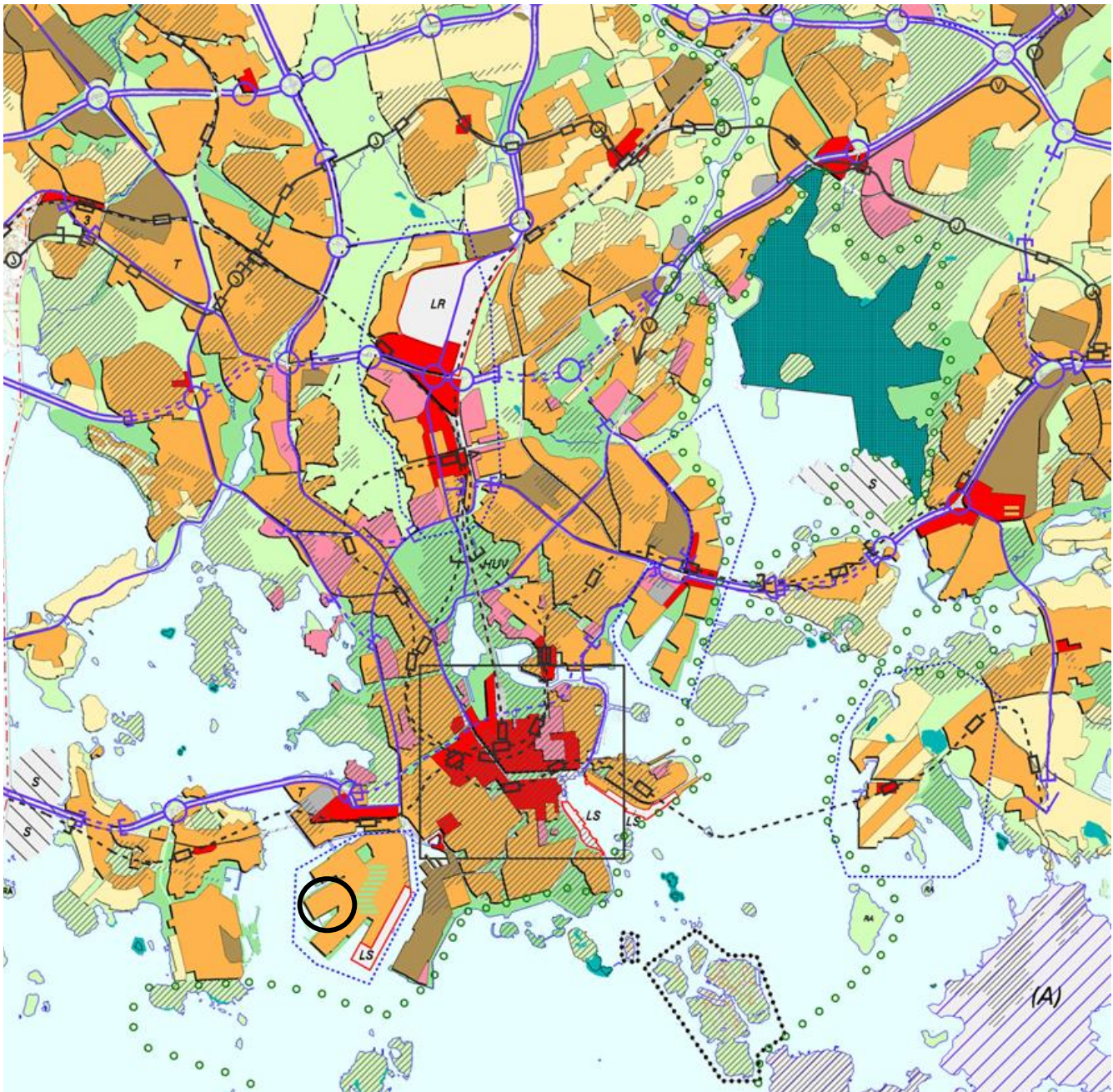
Merkinnät Beteckningar

- | | | | | | |
|--|---|--|---|--|--|
| | Taajamatoimintojen alue
Område för tätortsfunktioner | | Päärata
Huvudbana | | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue
Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000 |
| | Tiivistettävä alue
Område som ska förtätas | | Yhdysrata
Förbindelsebana | | Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)
Område, väg eller objekt av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009) |
| | Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue
Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden | | Liikennetunneli
Trafiktunnel | | Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma
Värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation |
| | Raideliikenteeseen tukeutuvia taajamatoimintojen alue
Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik | | Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus
Trafiktunnel, riktgivande sträckning | | Kunnan raja 1.1.2013
Kommungräns 1.1.2013 |
| | Raideliikenteeseen tukeutuvia asemaseudun kehittämistä varten
Utvvecklingsområde för stationstråk som stöder sig på spårtrafik | | Liikenneväylän katkivuomerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning | | Maakuntakaava-alueen raja
Gräns för landskapsplanområdet |
| | Kylä
By | | Liikenteen yhteystarve
Behov av trafikförbindelse | | Merkintöihin liittyviä määräyksiä ja suosituksia
Till beteckningarna hör bestämmelser och rekommendationer |
| | Palvelujen alue
Område för service | | Joukkoliikenteen vaihtopaikka
Omsättningsplats för kollektivtrafik | Mittakaava | 1:150 000 |
| | Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus
Område för centrumfunktioner, riksentrum | | Liityntäpysäköintipaikka
Plats för anslutningsparkering | Skala | |
| | Keskustatoimintojen alue, seutukeskus
Område för centrumfunktioner, regioncentrum | | Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli
Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen | Luonnos nähtävillä
Utkastet framlagt | 16.5.-17.6.2011 |
| | Keskustatoimintojen alue
Område för centrumfunktioner | | Ulkollireitti
Fritilslies | Maakuntahallitus
Landskapsstyrelsen | 23.4.2012 |
| | Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö
Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse | | 400 kV voimajohto
400 kV kraftledning | Ehdotus nähtävillä
Förlaget framlagt | 14.5.-15.6.2012 |
| | Työpaikka-alue
Arbetsplatsområde | | 110 kV voimajohto
110 kV kraftledning | Ehdotus uudelleen nähtävillä
Framlagt på nytt | 20.11.-21.12.2012 |
| | Teollisuusalue
Industriområde | | 110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus
110 kV kraftledning, riktgivande sträckning | Maakuntahallitus
Landskapsstyrelsen | 4.3.2013 |
| | Virkistysalue
Rekreationsområde | | Estlink 1 | Maakuntahallitus
Landskapsstyrelsen | 20.3.2013 |
| | Viheryhteystarve
Behov av grönförbindelse | | Estlink 2 | Maakuntavaltuusto
Landskapsfullmäktige | 20.3.2013 |
| | Luonnonsojelualue
Naturskyddsområde | | 110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve
110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse | | |
| | Puolustusvoimien alue
Försvarsmaktens område | | Energihuollon alue
Område för energiförsörjning | | |
| | Puolustusvoimien alue, jonka toisijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta
Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning | | Siltoviemäri
Avioppsledning | | |
| | Moottoriväylä
Motorled | | Siltoviemärin ohjeellinen linjaus
Riktgivande sträckning för avioppsledning | | |
| | Valtatie / Kantatie
Riksväg / Stamväg | | Maakaasun runkoputki
Naturgashuvudledning | | |
| | Seututie
Regional väg | | Lentomelualue M (L Aeq 7:22 yli 55 db)
Flygbullerområde M (L Aeq 7:22 över 55 db) | | |
| | Yhdystie
Förbindelseväg | | Puolustusvoimien melualue (L Aeq 7:22 yli 55 db)
Försvarsmaktens bullerområde (L Aeq 7:22 över 55 db) | | |
| | Eritasoliittävä | | | | |

Ote vaihemaakuntakaavasta.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen (valtakunnan keskus) tiivistettävää aluetta.

Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.



Ote yleiskaavasta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on asuin- ja työpaikka- aluetta. Yleiskaavassa Jätkäsaari on rajattu

suunnittelualueeksi, jossa maankäyttömuotojen ja niiden välisten suhteiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella.



OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Kerrostalovaltainen alue, jolle saadaan rakentaa pääosin asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, toimintiloja ja liiketiloja. Aluetta kehitetään lisäksi palvelujen, virkistys- ja asuinympäristöön soveltuvien toimintilojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

A

Asuntovaltainen alue, jolle saadaan rakentaa pääosin 3-5-kerroksisia rakennuksia. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palvelutiloja, toimintiloja ja liiketiloja. Aluetta kehitetään lisäksi palvelujen, virkistys- ja asuinympäristöön soveltuvien toimintilojen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

PL / TP

Alue varataan lähipalveluille, asunnoille ja työpaikoille. Työpaikarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.

PY

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

TP

Työpaikka-alue. Työpaikarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.

V

Puisto.

VU

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

LS

Satama-alue. Alueelle saa rakentaa liikenteen hoidon kannalta tarpeellisia tiloja.

LS/TP

Satama- ja työpaikka-alue. Alue varataan matkustajasatama-, työpaikka ja palvelutoimintojen alueeksi. Lisäksi alueelle saa rakentaa liikenteen hoidon kannalta tarpeellisia tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Työpaikarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.

W

Vesialue, jolle saa rakentaa tarpeellisia tiloja.

▲

Venesatama.

■

Uimaranta tai uimala.

●●●●●

Kevyen liikenteen reitti.

5 m osayleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Alueen raja.

Suojeltava rakennus.

●

Raidelinja pysäkkeineen.

+10

Maanpinnan likimääräinen korkeusasetus.

■

Tori.

Katu.

Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston asettamat melutason ohjeavrot.

Pilaantuneet maa-alueet on asemakaavoituksen yhteydessä selvítettävä ja ennen rakentamiseen ryhtymistä kunnostettava.

Pysäköinti on sijoitettava maanalaisiin tiloihin.

Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

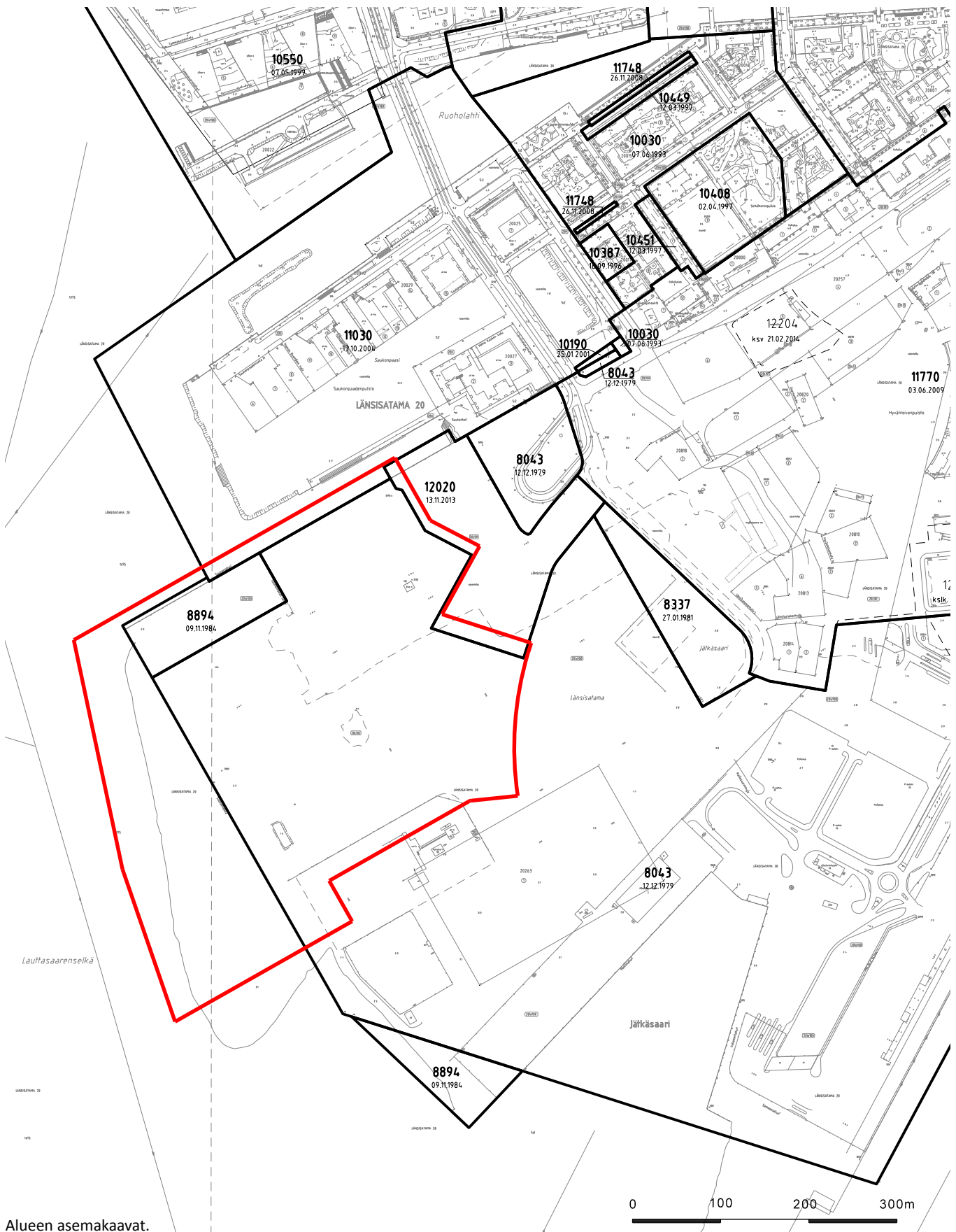
- 1 ap / 150 k-m2 asunnoille AK- alueilla

- 1 ap / 125 k-m2 asunnoille A- alueilla

Ote osayleiskaavasta.

Jätkäsaaren alueelle on laadittu osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.6.2006. Osayleiskaavassa alue on pääosin asuntovaltaista, sekoittunutta kaupunkirakennetta palveluineen ja työpaikkoineen. Osayleiskaavassa alueen läpi kulkee kanava. Lisäksi alueella on kaksi puistoa sekä julkisten palveluiden alue. Osayleiskaava sai lainvoiman 18.8.2006. Tarkentuneiden

maaperätietojen vuoksi osayleiskaavan kanavan linjaus sekä julkisten palveluiden alue ja puistoalue on jouduttu asemakaavassa sijoittamaan uudelle paikalle. Osayleiskaavan toiminnalliset ja mitoittavat elementit ovat säilyneet ennallaan. Asemakaava on toiminnoiltaan ja mitoitukseltaan yleiskaavan ja osayleiskaavan mukainen.

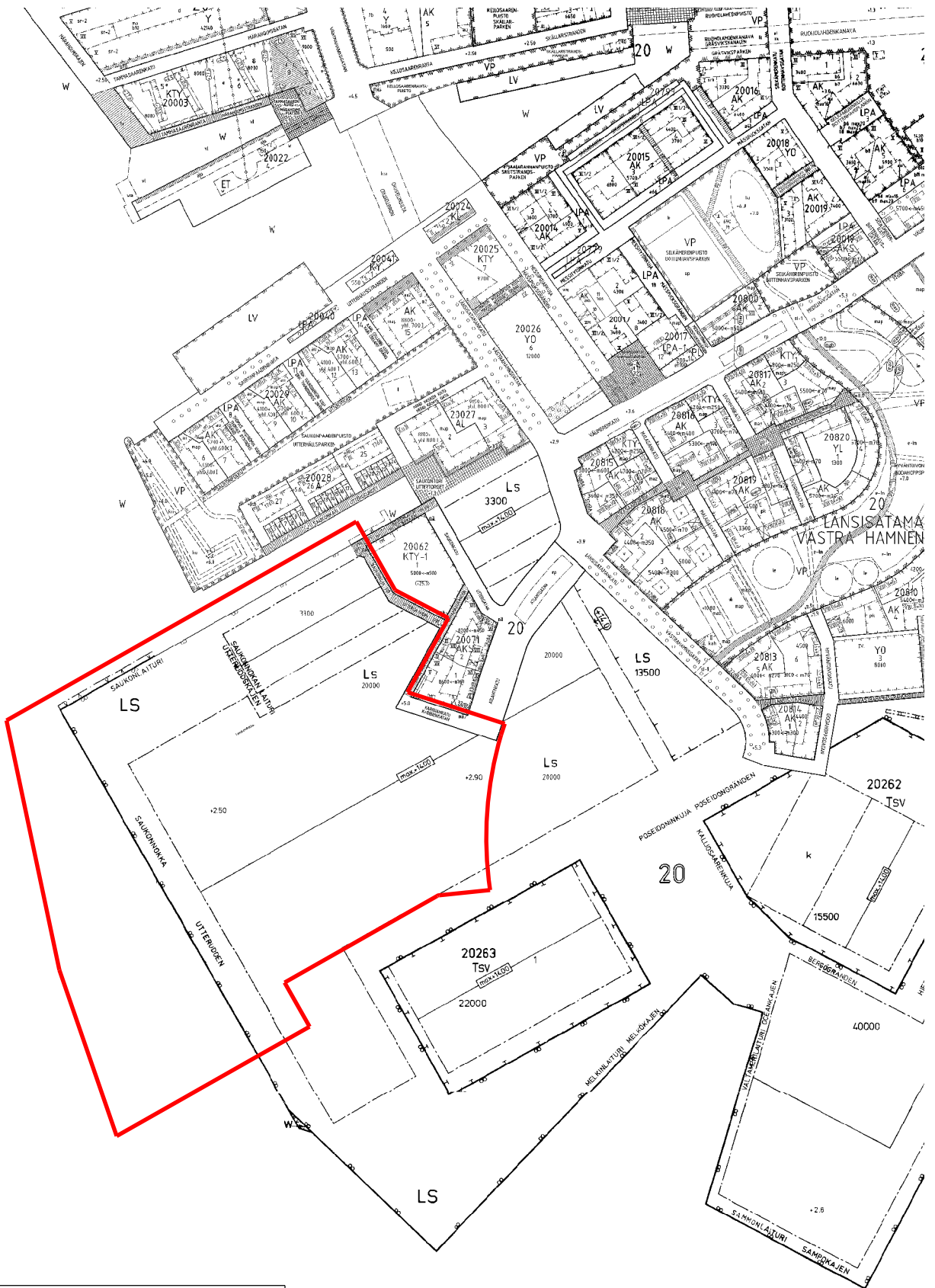


Alueen asemakaavat.

Asemakaavat

Alueella on pääosin voimassa 12.12.1979 vahvistettu asemakaava nro 8043. Siinä alue on satama-alue ja satamatoimintaa palvelevien varistorakennusten korttelialuetta. Alueen länsinurkassa on voimassa

9.11.1984 vahvistettu asemakaava nro 8894, jossa alue on myös satama-alue ja satamatoimintaa palvelevien varistorakennusten korttelialuetta.

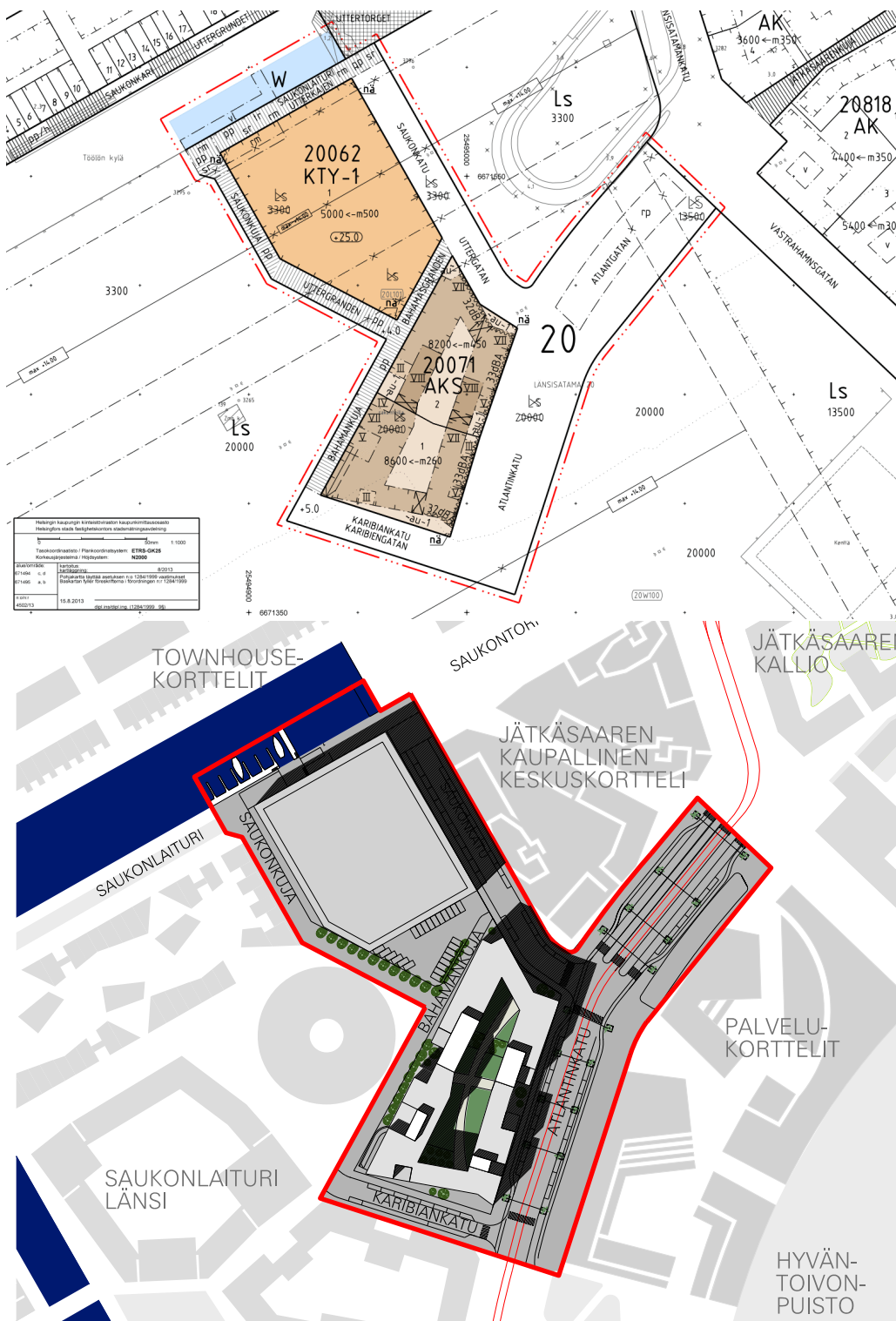


Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaava ja asemakaavan muutos

0 100 200 300m

Ote ajantasaa asemakaavasta.

Alueella on lisäksi pieneltä osin voimassa 7.6.1993 vahvistettu asemakaava nro 10030 sekä 13.11.2013 vahvistettu asemakaava nro 12020.



Saukonlaituri itä asemakaavan muutosehdotus, kaavakartta ja havainnekuva, vuosi 2013.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

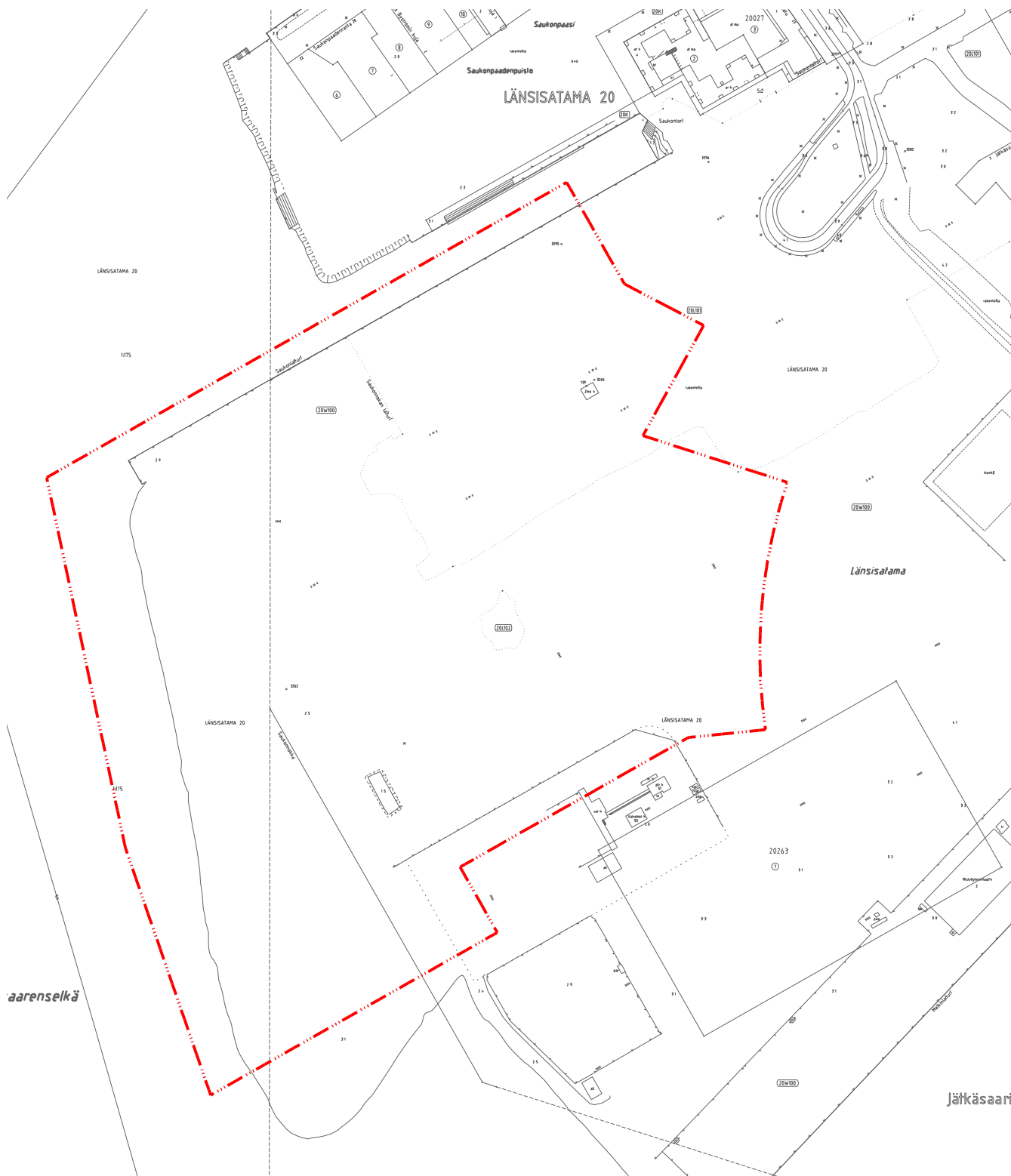
Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.12.2010 puoltaa 9.12.2010 päivätyn Saukonlaiturin asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 9.12.2010 päivätyn ja 15.10.2013 muutetun Saukonlaituri itä asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen hyväksymistä.



Pohjakartta, kaava-alue pistekatkoviivalla.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 9.10.2013.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maan.



Saukonlaiturin hiililaituri vuonna 1927, kuva: Erik Sundström.

Alueen historia ja yleiskuvaus

Saukonlaituri länsi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alue on lähes täysin meritäyttöjen aluetta. Kalliosaari Saukko, jonka mukaan Saukonlaituri on nimetty, sijaitsi aikoinaan pääosin Saukonlaituri itä asemakaavan alueella. Vanhan kalliosaaren alueesta pieni osa on Saukonlaituri länsi kaava-alueen pohjoisreunalla. Ennen sataman perustamista alueelle lähiseudun perheet soutivat kesäaikaan sunnuntaisin eväsretkelle kalliosaarelle. Talvisin jylhä ja puuton Saukko korkeine kallioineen oli suosittu mäenlaskupaikka hyppyreineen lapsille ja nuorille.

Alueella oli Saukon lisäksi toinen pienempi kallioluoto, Saukonkari. Vuonna 1911 hyväksyttiin ehdotus alueen saarten käyttämisestä satama-

ja varastotarkoituksiin. Saukon kivi oli ehyttä ja kauniin väristä ja sitä käytettiin esimerkiksi katujen päällystämiseen ja Johanneksen kirkon rakentamiseen. Kun Saukko ja Saukonkari oli louhittu tasaisiksi, saaret liitettiin osaksi Jätkäsaaren satamaa. Saukonlaituri linjattiin tuolloin nykyiseen linjaansa hiililaituriksi. Saukonlaituria on vuosikymmenten aikana jatkettu ja maata on täytetty sataman laajentuessa. Vuosikymmenten ajalliset kerrostumat näkyvät vanhassa laiturissa erilaisina rakenteina. Jätkäsaaren tavarasatama muutti vuoden 2008 lopussa Vuosaaren. Siihen saakka Saukonlaiturin alue oli ulkopuolisilta suljettua asfalttista merikonttien säilytyskenttää.



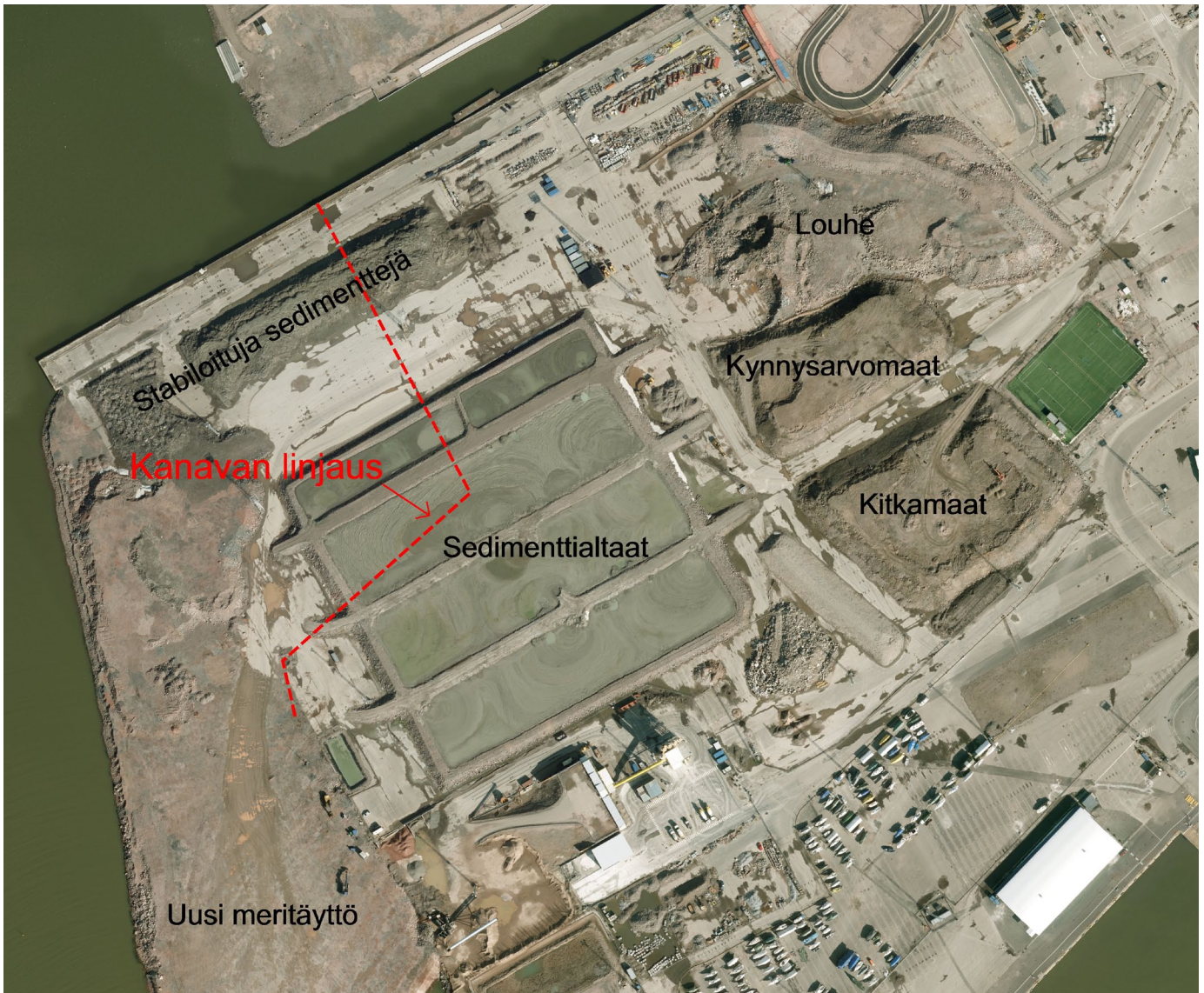
Näkymä Jätkäsaaren yli kohti avomerta tavarasataman muuton jälkeen vuonna 2009. Kuva Suomenilmakuva Oy.

Saukonlaituri länsi alueen koko on 18,6 hehtaaria ja se liittyy Saukonlaituri itä asemakaavan muutoksen alueeseen, vanha Saukonlaituri jakautuu molemmille kaava-alueille. Saukonlaiturin koillispuolella sijaitsee Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alue. Alueen pohjoispuolelle kohoaa tulevaisuudessa osayleiskaavan mukainen Jätkäsaaren kaupallinen keskus (osayleiskaavassa 40 000 k-m²). Keskuskorttelin kohdalla sijaitsee nykyisin raitiolinjan 8 väliaikainen päätepysäkki ja kääntöpaikka. Saukonlaiturin merialtaan luoteispuolella on Saukonpaaden asuin- ja työpaikka-alue. Lounaisosaltaan Saukonlaiturin alue liittyy avomereen ja on Helsingin oloissa erittäin tuulinen.

Maisema, rakennettu ympäristö ja väliaikaiskäyttö

Saukonlaiturin alue sijoittuu Lauttasaarenselän maisematilan reunalle, osaksi selkää idässä rajaavaa rakennettua ympäristöä. Lännessä maisematilan reunan muodostaa Lauttasaaren ranta ja pohjoisessa Lauttasaaren sillat. Etelässä selkää rajaavat Pihlajasaarten ja Melkin metsäiset saaret. Lauttasaarenselkä sijoittuu osaksi Suomenlahden pohjoisrannan suurten selkävesien vyöhykettä.

Itse asemakaava-alue on avointa ja teollista maisemaa, entistä satamakenttää. Alueen länsirannalta avautuu esteettömiä merinäkyymiä ulkosaaristoon ja avomerelle asti.



Saukonlaiturin alueen väliaikaiskäyttöä, kesä 2012. Kuva: Kaupunkimittaus / kaupunkisuunnitteluvirasto.

Osa Saukonlaiturin alueesta on toiminut vuodesta 2009 lähtien maa-ainesten välivarastointialueena. Alueella on välivarastoitu louhetta, kitkamaita, kynnysarvomaita ja sedimenttejä. Alueella on myös jalostettu louhetta seulomalla sitä sepeliksi ja rakennekerrosmateriaaleiksi. Alueen länsireunalle tehtiin vuoden 2011 aikana meritäyttöä. Meritäytön alta ruopatut sedimentit välivarastoitiin alueelle rakennetuissa sedimenttialtaissa. Sedimentit stabiloitiin ja kahdesta altaasta sedimentit tyhjennettiin talven 2012 - 2013 aikana. Kesän 2013 aikana eteläisimpään sedimenttialtaaseen tuotiin Sataman laajennusalueelta ruopatut sedimentit. Pääosa alueella välivarastoiduista maa-aineksista siirrettiin kevään 2013 aikana osin alueen rakenteisiin, osin uuden meritäytön painopenkereeksi. Kynnysarvomaat siirrettiin stabiloidun sedimentin päälle painopenkereeksi. Osa kitkamaista käytettiin Saukonpaaden ja Saukonlaiturin välisen merialtaan madallustäyttöön. Välivarastointi alueella jatkuu edelleen.

Raitiovaunulinja 8:n väliaikainen käänköpaikka sijaitsee Saukonlaituri itä asemakaava-alueen pohjoispuolella, tulevan Jätkäsaaren kaupallisen keskuskorttelin kohdalla.

Saukonlaiturin merialtaan luoteispuolella on Saukonpaaden asuin- ja työpaikka-alue. Saukonpaaden on valmistunut asuinkerrostaloja ja rakentaminen siellä jatkuu. Saukonlaiturin satama-altaan ääreen on suunnitteilla townhouse- eli kaupunkipientalokortteli. Townhouse-korttelin ja kerrostalokortteleiden välissä on Saukonpaadenpuisto.

Palvelut

Saukonlaiturin alueella ei ole sijainnut palveluita. Lähialueen merkittävimmät julkiset ja kaupalliset palvelut ovat Ruoholahden metroaseman ympäristössä, jonne on matkaa kaava-alueen pohjoisreunalta noin 700 metriä. Ruoholahdessa on yksityinen kansainvälinen koulu ja yksi yleinen



Jätkäsaaren yleissuunnitelma, havainnekuvassa harmaalla olemassa olevat rakennukset, 2014.

koulu. Lähin päiväkotij sijaitsee Saukonpaadessa. Ruoholahden Kaapelitehtaan kulttuuripalvelut sijaitsevat noin puolen kilometrin päässä alueelta. Saukonpaadessa sijaitsee yksityinen sairaala.

Luonnonympäristö

Saukonlaiturin alue on rakennettu täyttömaalle ja osittain Saukko-nimisen kalliosaaren sekä pienemmän luotosaaren päälle. Saaret on louhittu

tasaisiksi ja niitä ympäröivä merialue täytetty sataman rakentamisen myötä. Maanpäällistä luonnonympäristöä ei ole säilynyt, eikä alueella ole puuvartista kasvillisuutta. Alueeseen kuuluvasta merialueesta osa on luonnontilaista, mutta rannan tuntumassa merenpohja on ruopattua pohjaa tai täytemaaluiskaa.

Yhdyskuntatekninen huolto

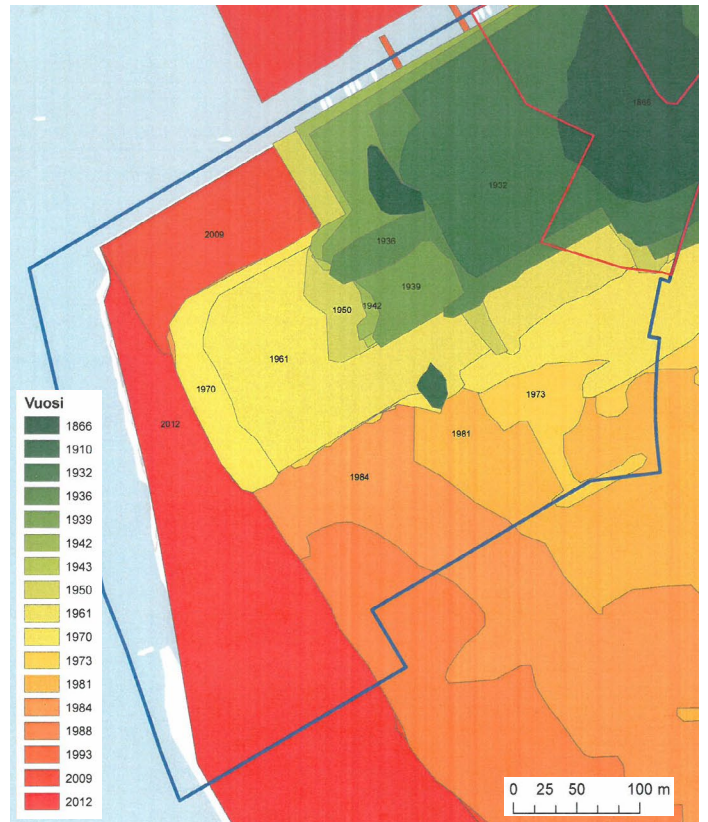
Suunnittelualueella on satamaa palvellutta sekä nykyistä väliaikaiskäyttöä palvelevia yhdyskuntahuollon verkostoja. Olemassa olevia verkostoja ei voida hyödyntää uudisrakentamisessa ja ne puretaan alueen rakentamisen yhteydessä.

Keskeiset ympäristötekijät

Maaperän rakennettavuus

Alueen rakennettavuus on perustamisen kannalta vaihteleva. Vanhojen kalliisten saarien kohdalla luonnonmaakerrokset ja louhittu kalliopohja ovat lähellä maanpintaa ja rakennettavuus hyvä. Näillä alueilla maan- tai kalliivarainen perustaminen on yleensä mahdollista. Suurelta osin joudutaan kuitenkin käyttämään paalutusta, sillä alue on täytemaata, jota ei ole rakennettu rakennuspohjaksi. Täytteessä on louhetta ja kaava-alueella on laajoja louhepenkereitä. Eteläosan täytteissä on myös upotettuja puisia hiekkaproomuja. Osalta aluetta ei ole poistettu hienorakeisia maakerroksia ennen täyteen rakentamista. Täytemaana on myös käytetty hienorakeisia maa-aineksia. Saukonlaiturin läntinen päätelaituri, Saukonnokan laituri, on jätetty täyteen sisään. Täyteen sisällä on myös nosturiratojen perustuksia ja kaapelikanavia. Kaava-alueen länsireunalla, merialueella, on tehty vuonna 2011 ruoppausta ja täyttöä. Uudelle meritäytölle on rakennettu ylipenger, jonka yläpinta on noin tasolla +11.

Maaperän kerrosrakennetta on selvitetty porakonekairauksilla vuonna 2010. Tutkimustietoa on täydennetty laajamittaisesti vuosina 2011 - 2013. Alueella on tehty porakonekairauksia, puristinheijarikairauksia, otettu häiriintyneitä maanäytteitä ja tutkittu täyteen alla olevan saven geoteknisiä ominaisuuksia siipikairauksin. Kaava-alueen länsiosalla, uuden meritäytön itäpuolella, on tutkimuksissa todettu laaja yhtenäinen savialue täytemaakerroksen alapuolella. Täytön paksuus saven päällä on noin 10 metriä ja alapuolisen savikerroksen paksuus enimmillään noin 11 metriä. Täytemaa on näillä kohdin paikoin voimakkaasti pilaantunutta jätetäyttöä.



Täyttöhistoria, kuva: Ramboll Oy.



Tutkimuspisteet

Epäorgaaniset haitta-aineet

- Pitoisuudet < kynnyksenarvon / ei tutkittu
- Pitoisuudet > kynnyksenarvon
- Pitoisuudet > alempi ohjearvo
- Pitoisuudet > ylempi ohjearvo
- Pitoisuudet > vaarallisen jätteen raja-arvo

Orgaaniset haitta-aineet

- Pitoisuudet > alempi ohjearvo
- Pitoisuudet > ylempi ohjearvo
- Pitoisuudet > vaarallisen jätteen raja-arvo

AK2 Länsiosa

AK2 Itäosa

Alkuperäiset saaret (liikimääräinen sijainti)

Pilaantuneisuus pohjavedenpinnan yläpuolella, Kuva Ramboll Oy.

Maaperän haitta-ainetutkimukset ja pilaantuneisuus

Kaava-alueella on tehty maaperän haitta-ainetutkimuksia useissa vaiheissa. Tutkimuksissa on todettu metallien, PAH-yhdisteiden sekä öljyhiilivetyjen alempien ja ylempien ohjearvotasojen sekä vaarallisen jätteen raja-arvon ylityksiä. Haitta-aineita sisältävien maanainesten esiintyminen on painottunut kaava-alueen keskiosaan.

Suunnitellun Saukonkanavan kohdalle on tehty mittava koekaivanto, jonka avulla on selvitetty kanavan kaivun ongelmakohtia, esimerkiksi täytön kaivettavuutta veden alta, kaivantoveden laatua, kaivettavan täytön laatua ja täytön alapuolisen saven laatua. Koekaivanto ulotettiin noin 11,5 metrin syvyyteen. Pohjavedenpinnan yläpuolisissa täyttömaakerroksissa PAH-yhdisteiden pitoisuudet ylittivät ylempää ohjearvotasoa. Pohjavedenpinnan alapuolella PAH-yhdisteiden pitoisuudet ylittivät vaarallisen jätteen raja-arvon tasovälillä -0,5...-2,5 metriä. Syvemmissä kerroksissa todettiin PAH-yhdisteiden, bentseenin, öljyhiilivetyjen ja metallien pitoisuuksien ylittävän vähintään alemman ohjearvotasoa.

Suurin osa asemakaava-alueesta sijaitsee alkuperäisten saarten ulkopuolisilla alueilla, joissa tutkimuksissa on havaittu jätetäyttöä ja pilaantuneisuutta. Vanhimmat alueen täytöt ovat 1930-luvulta ja suurin osa alueesta on täytetty ennen 1970-lukua. Alkuperäisten saarten ulkopuolisilla alueilla täytön paksuus on arviolta 6...15 metriä. Alueen täyttö on tehty sekalaisella maa-aineksella, joten maaperän pilaantuneisuus on hyvin epätasaisesti esiintyvää.

Orgaanisilla haitta-aineilla pilaantuneisuus rajoittuu lähes yksinomaan vanhojen, ennen vuotta 1950 tehtyjen täyttöjen alueelle. Raskasmetalleilla pilaantuneisuus esiintyy pääasiassa ennen vuotta 1970 tehdyissä täytöissä. Pilaantuneiden maa-alueiden lisäksi alueen täyttömaakerrokset sisältävät rakennusjätettä. Asemakaava-alueella on tehty myös huokoskaasututkimuksia.



Pilaantuneisuus tasolla 0 ... -2.



Pilaantuneisuus tasolla -2 ... -5.

Tutkimuspisteet

Epäorgaaniset haitta-aineet

- Pitoisuudet < kynnyksiarvon / ei tutkittu
- Pitoisuudet > kynnyksiarvon
- Pitoisuudet > alempi ohjearvo
- Pitoisuudet > ylempi ohjearvo
- Pitoisuudet > vaarallisen jätteen raja-arvo

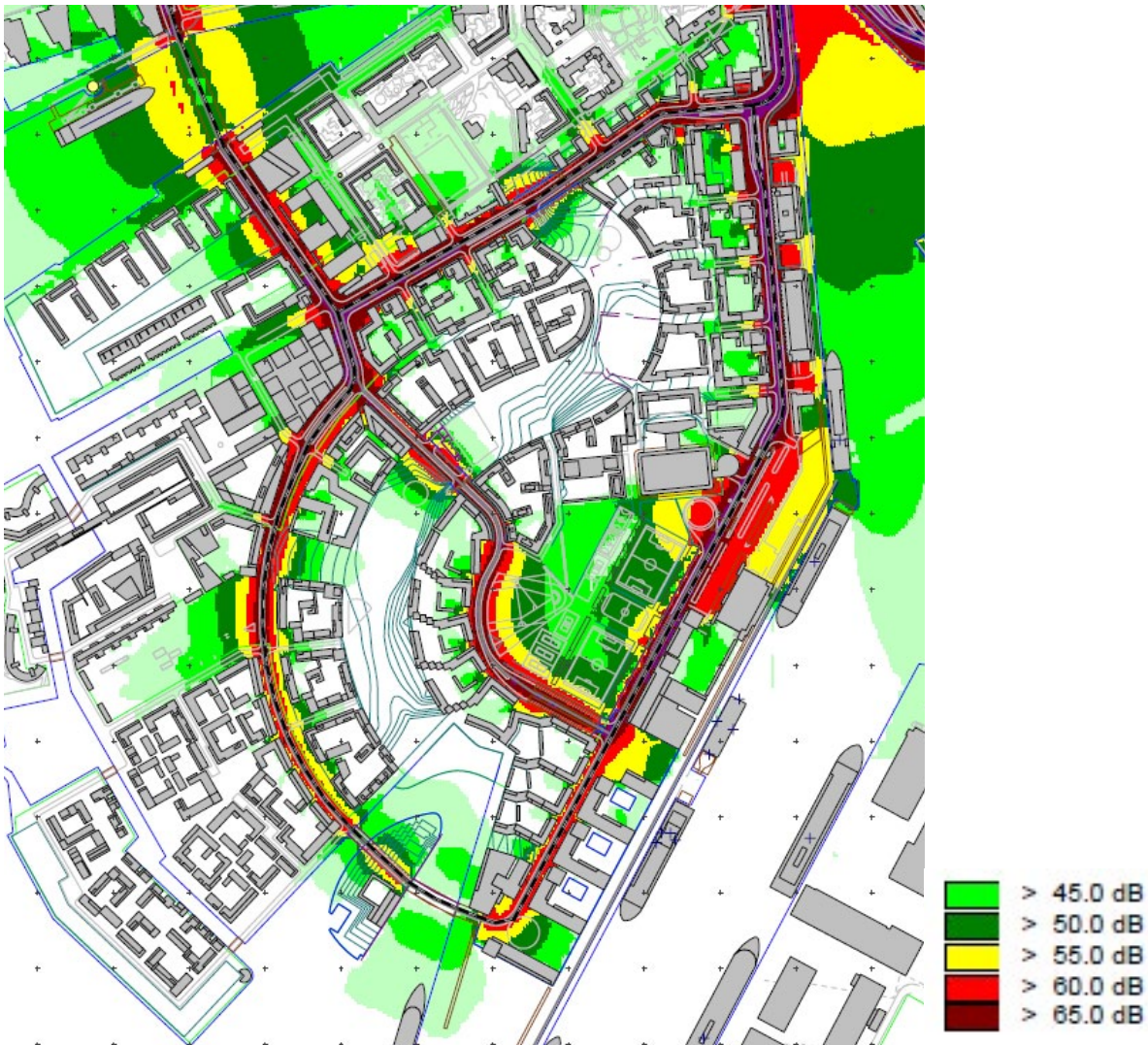
Orgaaniset haitta-aineet

- Pitoisuudet > alempi ohjearvo
- Pitoisuudet > ylempi ohjearvo
- Pitoisuudet > vaarallisen jätteen raja-arvo

- AK2 Länsiosa
- AK2 Itäosa
- Alkuperäiset saaret (liikimääräinen sijainti)

Kartat Ramboll Oy.

Kartat isommissa koossa selostuksen liitteenä.



Osayleiskaava vaiheen meluselvityksen liikennemelukaavio, katuliikenteen melu päiväaikaan. Akukon Oy.

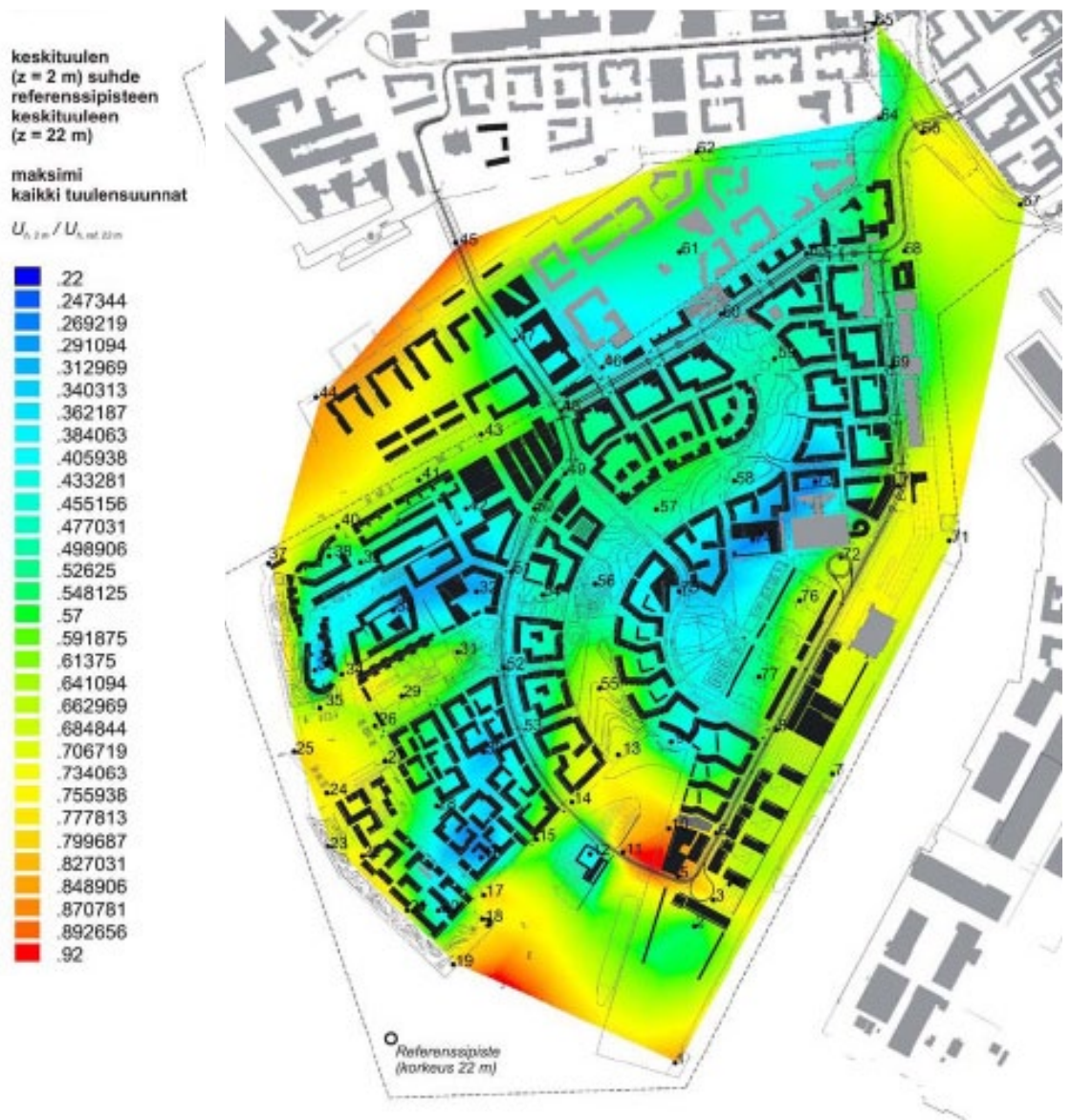
Ympäristöhäiriöt

Satama

Länsisataman toiminnoista ei nykytilanteessa arvioida aiheutuvan merkittävää meluhaittaa tai ilmanlaadun heikkenemistä suunnittelualueelle, joka sijaitsee lähimmillään noin 600 metrin päässä laituripaikoista.

Katuliikenne

Nykytilanteessa kaava-alueelle aiheutuu melua lähinnä Jätkäsaaren rakentamisen aikaisiin työmaihin liittyvästä liikenteestä. Alueen katuverkon rakentuessa erityisesti Atlantinkadun liikenteestä tulee aiheutumaan suunnittelualan itäreunaan melua, joka täytyy ottaa suunnittelussa huomioon.



Osayleiskaava vaiheessa tehtiin Jätkäsaaren tuulisuusselvitys. Kuvassa keskituulen suhde referenssipisteeseen keskituuleen. Tummanpunaisella alueella tuulisuus on lähellä referenssipisteeseen (merellä 22 metrin korkeudessa) tuulisuutta. Kuvassa tuulimaksimit kaikilla tuulensuunnilla. Kuva: WSP Finland Oy.

Tuulisuus

Jätkäsaaren sijainti useammasta suunnasta avomerellä ympäröimänä tekee siitä Helsingin oloissa tuulisen alueen. Nykytilanteessa Saukonlaiturin alue on avointa entistä satamakenttää, jolla ei ole tuulensuojaa antavia elementtejä, kuten kasvillisuutta, maastonmuotoja tai rakennuksia. Jätkäsaaren ja Saukonpaaden jo rakentuneet rakennukset suojaavat osittain aluetta pohjoisesta ja idästä puhaltavilta tuuilta.



Saukonlaiturin alue. Mallinnoskuva: Tietoa Oy.

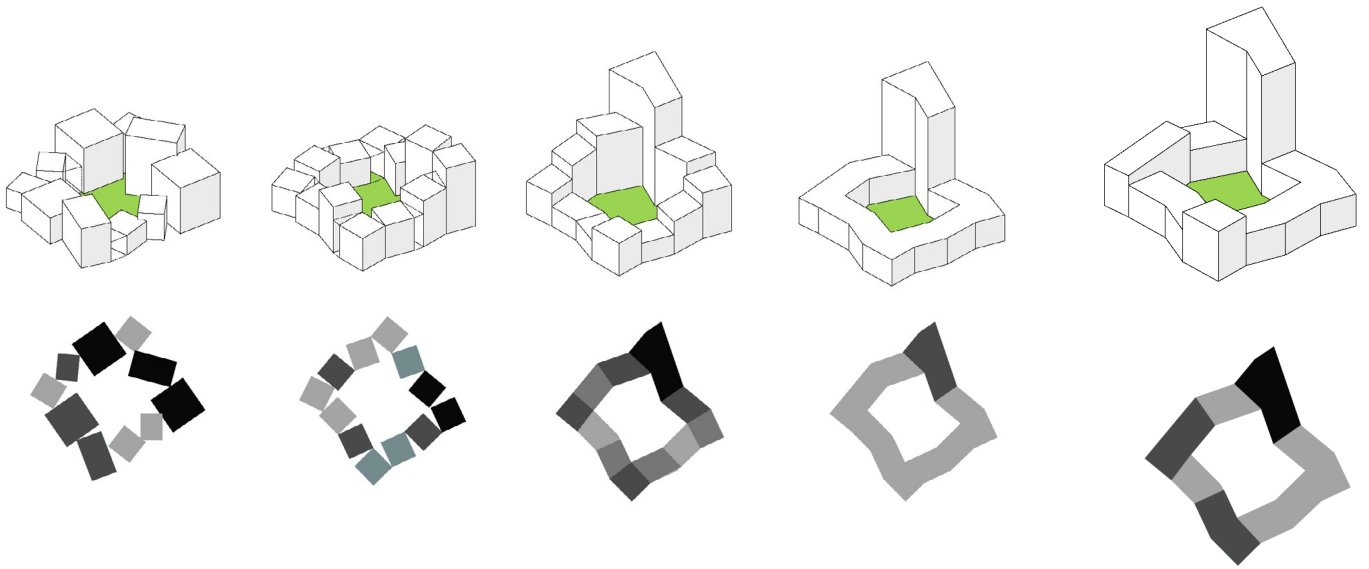
3 TAVOITTEET

Identiteetiltään vahva ja ekologisesti kestävä asuinalue

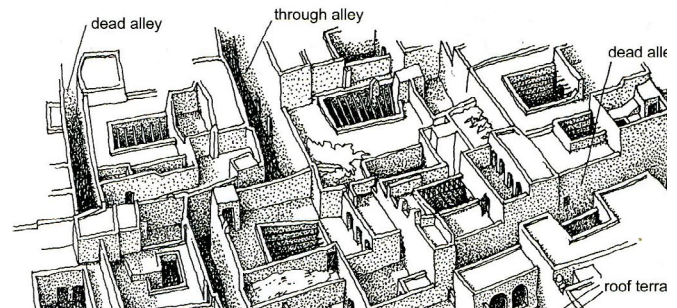
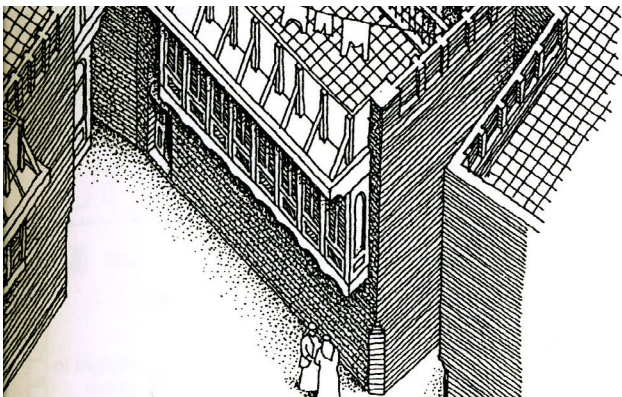
Saukonlaituri länsi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on jatkaa Jätkäsaaren suunnittelua Saukonlaituri itä asemakaavan sekä Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavojen tavoitteiden pohjalta. Tavoitteena on viihtyisä, elävä ja ekologisesti kestävä osa kantakaupunkia, jossa työ, asuminen, vapaa-aika ja virkistys lomittuvat toisiinsa. Jätkäsaaren vaiheittain rakentuvat osa-alueet suunnitellaan luonteeltaan erilaisiksi. Saukonlaiturin alueella korostetaan alueen merellisyyttä ja meren läheisyyttä. Alueelle suunnitellaan erilaisia venepaikkavaihtoehtoja asukkaille, rantoja kiertävää julkista reitistöä sekä merellisiä näkymiä niin julkisista ulkotiloista kuin asunnoista. Saukonkanava luo alueen vahvan, omalaatuisen identiteetin ja tarjoaa asukkaille ja vierailijoille suojaisen merellisen julkisen ulkotilan sekä venepaikkoja. Merenrantaan, Tritoninpuistoon, suunnitellaan paikkoja, joissa voi istua, oleskella ja katsella merimaisemaa. Tritoninpuistossa pääsee lähelle merta, mutta

puistoon suunnitellaan myös suojaisia reitti myrskysäiden varalle.

Saukonlaiturin alue täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tukeutuu julkiseen raideliikenteeseen. Hulevesien viivytyks huomioidaan korttelitasolla, mutta alueen kokonaissuunnittelussa ei voida osoittaa hulevesien keräystä ja suodatusta maaperäolosuhteiden vuoksi. Alueelle on suunniteltu eriluonteisia, tuulelta suojaisia korttelipihoja. Alueen pohjoisosan asuinkortteleiden pihat voidaan toteuttaa maanvaraisina, koska niiden pysäköinti sijoitetaan pysäköintitaloon. Tällöin pihaille voidaan sijoittaa isoja puita ja tuulisuuden haittoja kortteleissa saadaan pienennettyä. Kun pysäköintitalo ja asunnot rakennetaan erillisinä, voi pysäköintipaikan hinnan erottaminen asunnon hinnasta olla toteutusvaiheessa helpompaa. Tavoitteena on myös kehittää erilaisia liikkuemispalveluita. Näistä esimerkkeinä ovat yhteiskäyttöautot sekä jalankulun ja pyöräilyn eri ratkaisut, kuten helppokulkuinen ja esteetön jalankulkuympäristö sekä pyöräparkit.



Saukonlaiturin avoimien kortteiden ja Karibiankortteiden massotelluperiaatteita. Kuva AOA Oy.



Saukonlaiturin arabikortteissa on haettu vaikutteita suojatusta arabikylärakenteesta. Kuvat: Traditional Domestic Architecture of the Arab Region.

Monipuoliset asumisratkaisut

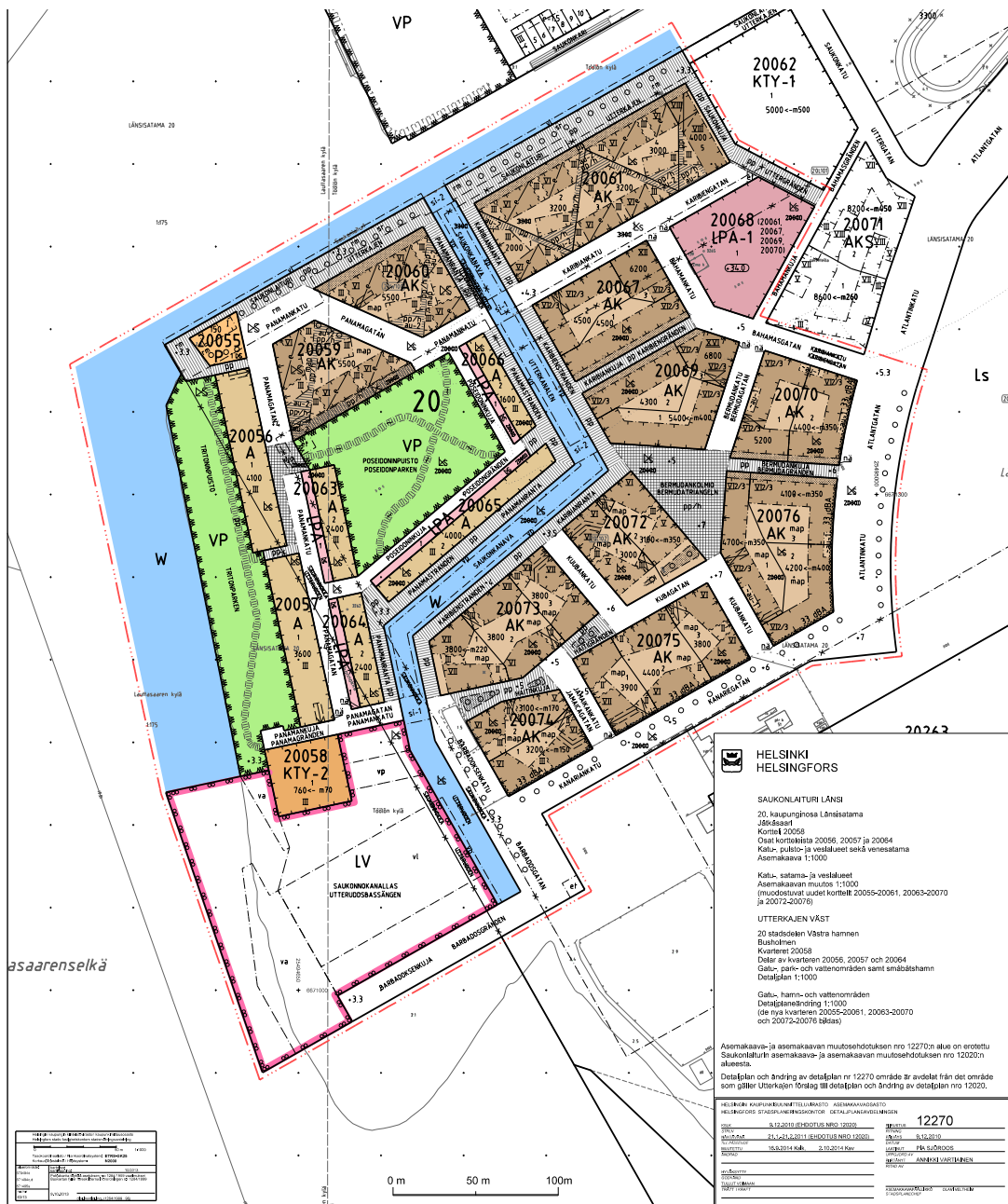
Jätkäsaaren kaltaisiin aluerakentamiskohteisiin asukkaat muuttavat pääosin lähialueilta. Esimerkiksi nykyisissä ruoholahtelaisissa on mitä todennäköisimmin paljon Jätkäsaaren uusia asukkaita. Jätkäsaareissa on tavoitteena tarjota monipuolisia asumismuotoja eri-ikäisille asukkaille erilaisiin elämäntilanteisiin. Saukonlaiturin alueelle suunnitellaan kantakaupunkimaista kerrostaloasumista sekä merenrantaan tasokasta pientalomaista asumista. Alueen väestöstä, palveluista, erilaisista toiminnoista ja näiden luonteeseen liitetystä mielikuvista muodostuu ajan kuluessa kaupunginosan sosiaalinen profiili. Saukonlaiturin alueella tavoitteena on mahdollisimman monipuolinen sosiaalinen profiili: opiskelijoita, lapsiperheitä, yksinasuvia, nuoria ja iäkkäitä.

Saukonlaiturin alueella on tavoitteena kehittää ja monipuolistaa helsinkiläistä kerrostaloasumista erilaisten korttelirakenteiden avulla. Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo-ohjelman mukaan kerrostalorakentamista tulisi kehittää siten, että se tarjoaa erilaisia yksilöllisiä asumisratkaisuja ja

on kilpailukykyinen vaihtoehto myös niille, jotka voivat valita asumistapansa. Alueelle on suunniteltu korttelirakenteita, joille voidaan sijoittaa erilaisia talotyyppisiä. Perinteisen lamellityypin rinnalle on suunniteltu kortteihin myös piste-, pien- ja rivitalomaisia osuuksia ja näiden yhdistelmiä. Asunnoista saadaan näkymiä merelle ja kanavalle. Kokonaisrakenteella on myös tavoitteena torjua alueen merkittävintä ympäristötekijää eli tuulisuutta ja sen aiheuttamia haasteita.

Muistumia tavarasatamasta

Uudelle asuinalueelle jää muistuma vanhasta satamatoiminnasta, kun vanha hiililaituri, Saukonlaituri, suojellaan. Saukonlaiturin ajalliset kerrostumat 20-luvun kivipintaisista laiturirakenteista viimeisimpiin 80-luvulla rakennettuihin betoniin osiin kertovat alueen historiasta. Tarvittavat korjaukset laiturialueella tulee tehdä laiturin vanhaa henkeä kunnioittaen. Myös uusi kanava suunnitellaan betonipintaisena tavarasataman hengessä.



Kaavakartta.

4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Saukonlaiturin alueen rakentaminen jatkaa Helsingin keskustan tiivistä kaupunkirakennetta länteen. Vanha konttikenttämaisema muuttuu kantakaupunkimaisemaksi. Rakentaminen meren äärelle avaa merellistä Helsinkiä asukkaille ja alueella vierailuille. Saukonkanava tarjoaa suojaisempia, merellisiä julkisia ulkotiloja sekä venepaikkoja. Venesatama ja kanava lisäävät venepaikkoja Helsingin keskustaan, julkisen liikenteen verkoston ulottuville.

Saukonlaiturin alueen kaupunkirakenne perustuu umpinaiseen ja suojaiseen korttelirakenteeseen.

Keskiosan korttelirakenne avaa muutamalla korkeammalla torniosuudella asunnoista merellisiä näkymiä. Aluetta kiertää tonttikatu, jonka luonne ja nimi muuttuvat ympäröivän korttelirakenteen mukaan. Alueelle saavutaan Jätkäsaaren kokoojakadulta, Atlantinkadulta kääntyen Bahamankadulle. Katu on urbaani kantakaupunkikatu. Kääntyessä kohti Saukonkanavaa, kadun nimi muuttuu Karibiankaduksi. Saukonkanavalle saavuttaessa siirrytään sillan välityksellä saarelle. Saarella katu on nimeltään Panamankatu. Rakentaminen on saarella merituulen vuoksi pienimittakaavaisempaa: kaupunkirivitalokorttelit tai kaupunkipientalot antavat kadulle oman luonteensa. Saarelta



Havainnekuva.

poistutaan sillan välityksellä Saukonnokanaltaan purjevenesatamaa sivuten kohti Atlantinkadulle johtavaa Kanariankatua.

Saukonlaiturin alueen rakentamisesta pääosa on asuinrakentamista. Kaupallisia palveluita on kaavassa osoitettu asuinrakennusten kivijalkoihin Atlantinkadun ja Bermudankolmion varrelle sekä venesataman yhteyteen. Vanhan Saukonlaiturin laiturialueen länsipäässä on tontti kahvila- ja ravintolarakennukselle. Venesataman yhteydessä on tontti kalastuselinkeinoon liittyvälle rakentamiselle.

Mitoitus

Alueen koko on 18,6 hehtaaria, josta vesialuetta on 2,6 hehtaaria ja puistoaluetta 1,6 hehtaaria. Alueen yhteenlaskettu rakennus-oikeus on 135 610 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

Asunnot 131 960 k-m², noin 3 000 asukasta
 Liiketilat 2 890 k-m², noin 50 työpaikkaa
 Kalastajatukikohta 760 k-m²

Kaava-alueen aluetehokkuus on $e = 0,85$ (satama-alueet mukaan luettuna). Keskimääräinen korttelitehokkuus kerrostalo-kortteleissa on $e = 2,4$ ja rivitalo- sekä kaupunkipientalokortteleissa on $e = 1,7$.



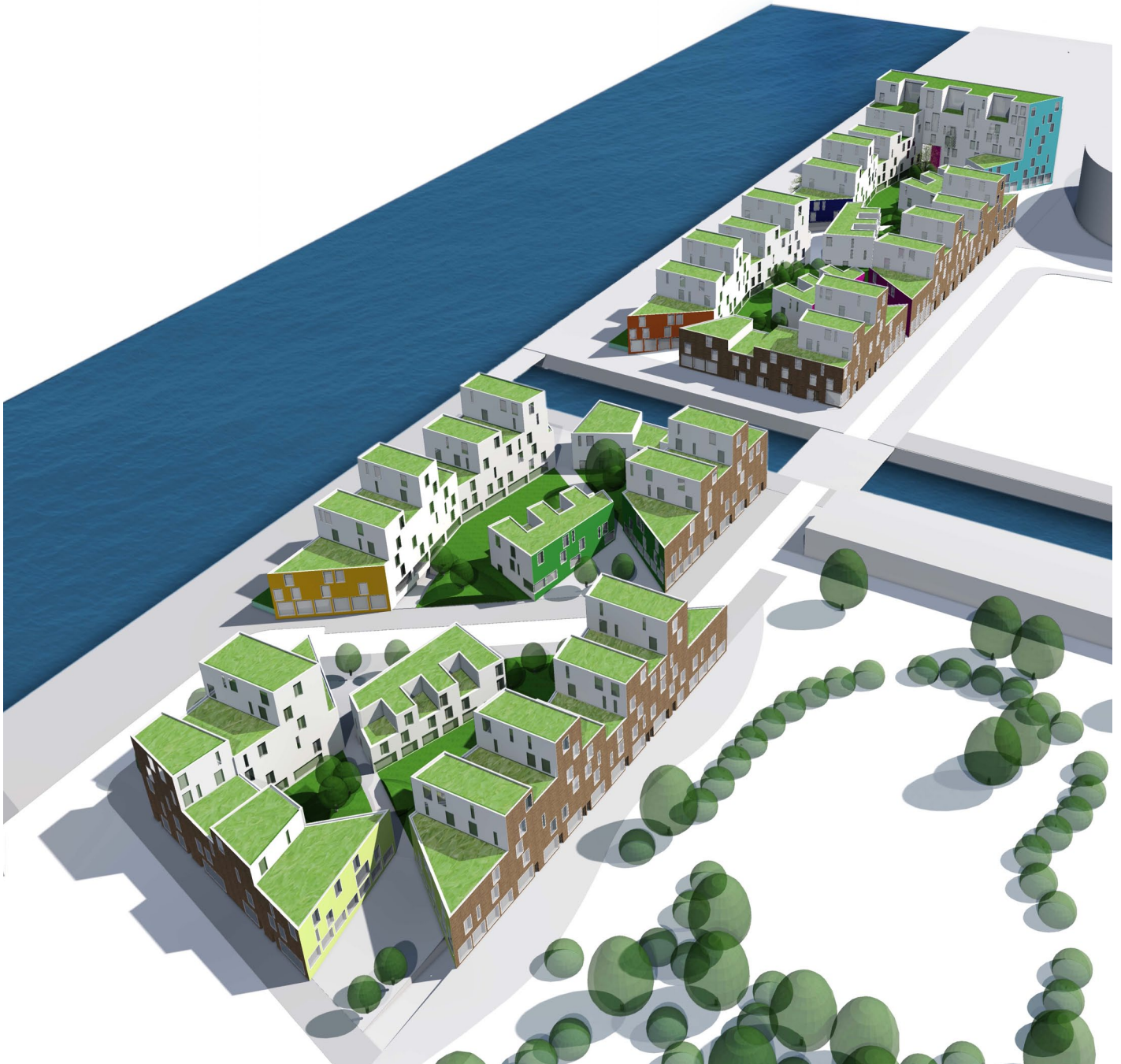


Asuinrakennusten korttelialueet (AK, A)

Perusratkaisu

Saukonlaiturin alue muodostuu viidestä erityyppisestä korttelirakenteesta: arabikorttelit, avatut korttelit, karibiankorttelit, sisäänkäyntipihaalliset korttelit sekä kaupunkirivitalo ja -pientalokorttelit. Alue on hyvin tuulinen ja tämä vaikuttaa osaltaan korttelityyppisiin sekä rakentamisen korkeuteen. Alueen keskellä korttelirakennetta on avattu. Meren äärellä, alueen lounaiskärjessä sekä luoteessa rakentamisen on selvitysten mukaan oltava tuulisuuden haittojen hallitsemiseksi pääosin kahdesta kolmeen kerrosta korkeaa. Siirryttäessä meren ääreltä mantereelle koilliseen, kerrosluku kasvaa. Atlantinkadun varrella asuinkerrostalot ovat keskimäärin kuusi kerrosta korkeita. Lisäksi alueen keskellä on kaksi korkeampaa (kerrosluvut 12 ja 16) pistetaloa, joista saadaan näkymiä merelle ja kanavalle.

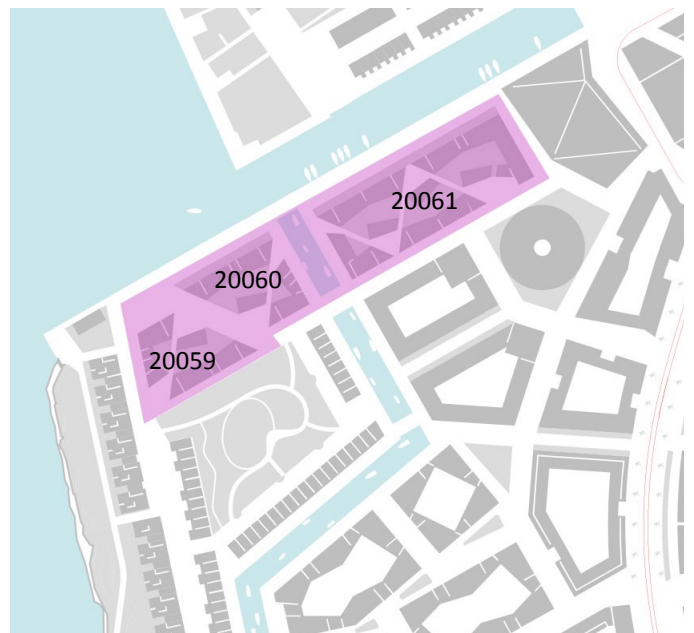
Atlantinkadun ja Bermudankolmion varrella sekä Saukonnokanaltaan purjevenesataman äärellä asuinrakennusten ensimmäiset kerrokset on pääosin varattu liiketiloiksi sekä asukkaiden harraste- ja työtiloiksi. Asuinkortteleiden piha rakennetaan toisiinsa rajautuvien tonttien osalta yhteisiksi. Pihat jäsenetään pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Sisäpihoille tulee suunnitella vähintään yksi esteetön ulkoyhteys katualueelta. Merenpuolen julkisivut ovat tummia, jolloin merenrantojen matalammat rakennukset muodostavat mereltä katsottuna tumman jalustan takana kohoavalle kaupunkirakenteelle.



Arabikorttelit. Kuva: A-konsultit Oy.

Arabikorttelit

AK-korttelit 20059, 20060 ja 20061 sijaitsevat vanhalla Saukonlaiturilla. Saukonlaiturille puhaltavat kylmät pohjoistuulet Seurasaarenselältä. Vanhan Saukonlaiturin äärelle sijoitettavia kortteleita on suunniteltu erityisesti suojaisena ja tiiviinä korttelialueena, jossa tuulisuuden haittoja on pyritty pienentämään monimuotoisella rakentamisella. Perusrakenteelle on haettu esikuvia perinteisistä arabikortteleista. Tyypillisen, vanhan arabikorttelin rakenne on suunniteltu suojaamaan asukkaitaan kuumalta auringon paisteelta, hiekkamyrskyiltä sekä vieraiden katseilta. Saukonlaiturin arabikortteleiden suomalaisessa





Näkymä Saukonlaiturilta. Kuva: A-konsultit Oy.



Idealuonnoksia: A-konsultit Oy.

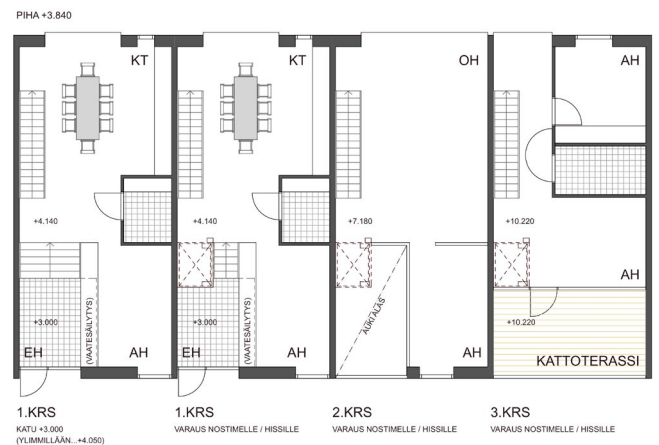
tulkinnassa on etsitty suojaa ankaraa pohjoista ilmasta vastaan siten, että valoa saataisiin asuntoihin ja ulkotiloihin mahdollisimman paljon.

Korttelialue on yhtenäinen, 100 metriä pitkä ja 50 metriä leveä Karibiankadun varrella. Saukonkanavan erottamalla saarella, Panamankadun varrella, kortteli muodostuu kahdesta osasta, joiden läpi Panamankatu kulkee. Julkisivut kaduille ja raiteille, kanavan suuntaan ja Saukonlaiturille on suunniteltu toteutettavaksi muurimaisina pintoina. Sisäpihan puolelta löytyy kolmiotorien sarja ja vehreä korttelin yhteen kokoava sisäpiha. Korttelien läpi kulkee puolijulkisia raitteja, jotka johtavat piha-alueen poikki kolmiotoreille. Torit liittyvät korttelia ympäröivään katutilaan ja niiltä voidaan järjestää sisäänkäynnit aukiota ympäröiviin asuntoihin. Jokaisen kolmiotorin varren julkisivujen omalla tunnustevärillä on mahdollista luoda omintakeiset sisäänkäynnit asuntoihin.



Näkymä mereltä kohti Saukonlaituria. Kuva: Tietoa Oy.

Kortteli muodostuu townhouse- ja kerrostalo-osuuksista. Kerrosluvut vaihtelevat kolmesta kahteentoista siten, että korttelin koillisreunalla on korttelin korkein rakennus. Viitesuunitelmassa tutkittiin townhouse-asuntojen eli kaupunkipientaloasuntojen esteettömyyttä. Tasoeron vaihtelun tuominen rakennusrungon sisään mahdollistaa kaupunkimaisen katutilan. Sisäänkäynnin yhteyteen, eteiseen, voidaan järjestää hissivaraus tai rakentaa hissi valmiiksi.

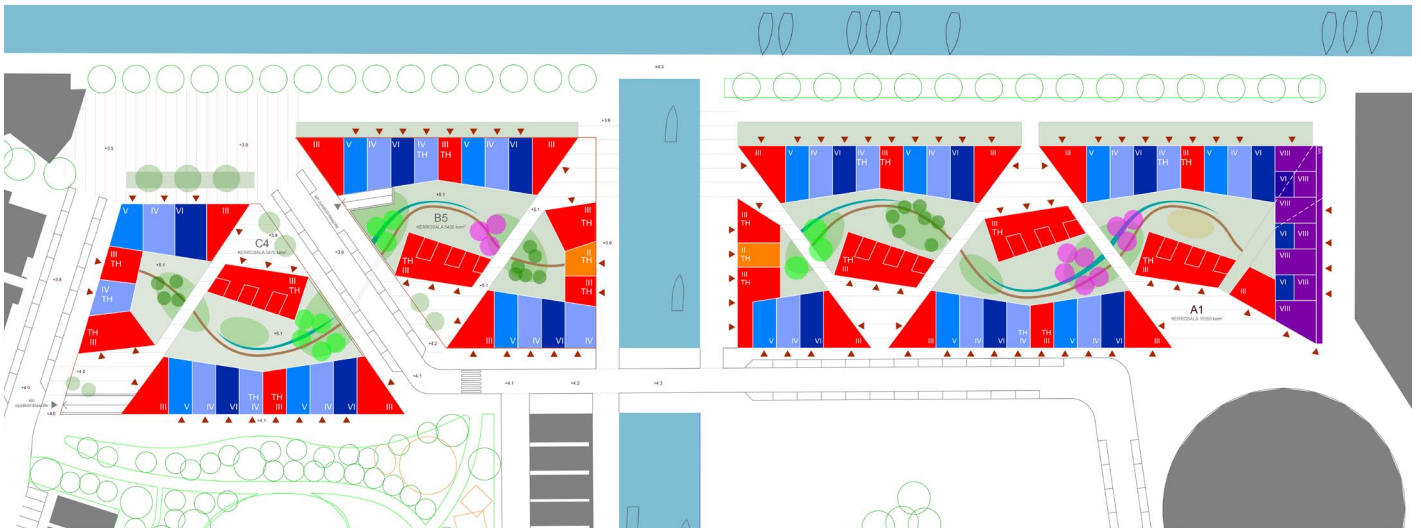


Hissivaraus townhouse-asunnossa. Kuva: A-konsultit Oy.

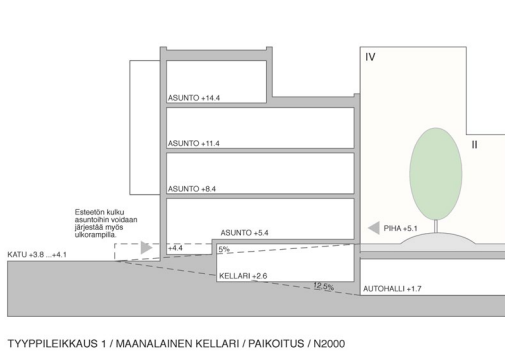
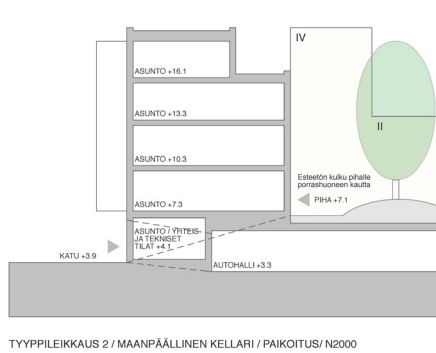
Korttelin polveilevassa kokonaisrakenteessa kattopinnoilla on suuri merkitys ja ne ovat tärkeä osa kaupunkimaisemaa. Kaavassa on määräys, että kattopintojen, joilla ei ole terasseja, on oltava viherkattoja. Viherkatoilla on tärkeä osa hulevesien hallinnassa tiiviillä kaupunkialueella ja kaavan viherkattomääräyksellä pyritään myös hulevesien viivyttämiseen. Viherkattomääräys on Helsingin kaupungin hulevesistrategian sekä valmisteilla olevan viherkattostrategian mukainen. Kaavassa on lisäksi määräys, että Saukonlaiturin puoleinen julkisivu on oltava värisävyltään tumma. Rakennustyypit sekoittuvat: terasseja avataan kerrostaloista myös townhouse-osien katoille. Korkeammat ja matalammat osat on lomitettu siten, että korttelin sisäiset valokulmavaatimukset täyttyvät ja myös kadunvarren rakennuksista saadaan avattua näkymiä korttelin läpi merimaisemaan.



Aluejulkisivua Karibiankadulle. Kuva: A-konsultit Oy.

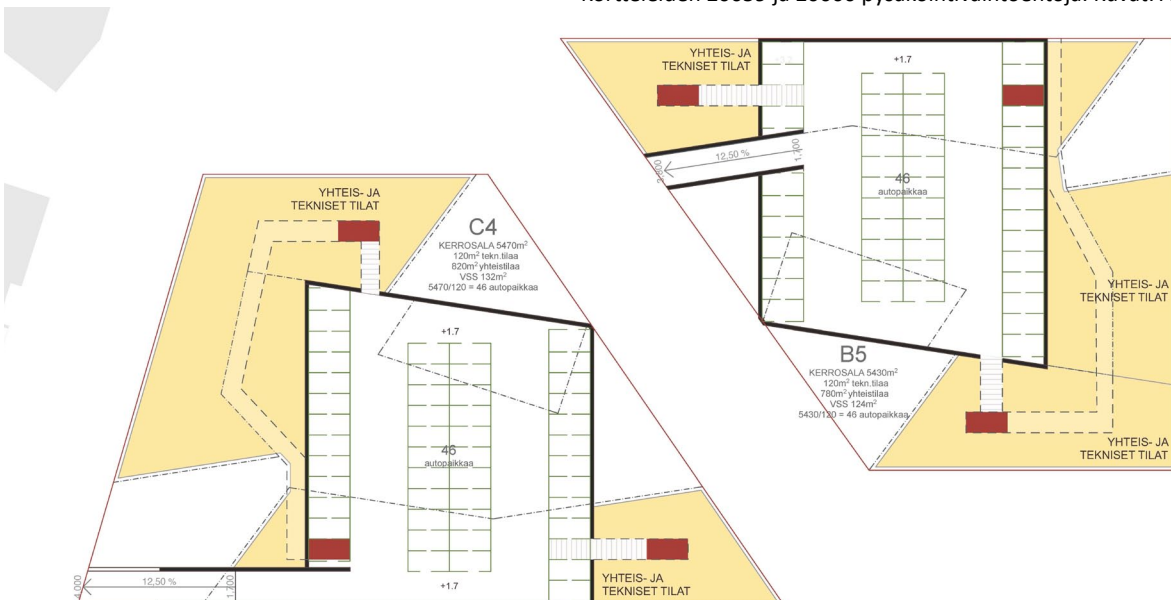


Arabikortteleissa kerroskorkeudet vaihtelevat, kolmiotorien äärellä rakentaminen on pienimittakaavaista. Kuva: A-konsultit Oy.



Korttelin 20061 pysäköinti sijoittuu viereiseen pysäköintitaloon ja kortteleiden 20059 ja 20060 pysäköintikannen alle. Viitesuunnitelmassa tutkittiin kortteleiden 20059 ja 20060 kannenalaista pysäköintiä kahdella eri vaihtoehdoisella ratkaisulla: pysäköintihallin lattiantasoa +1,7 ja +3,3 (N2000-korkeusjärjestelmä). Pysäköinnin sijoittuessa tasolle +1,7 rakenteesta joudutaan tekemään vedenpaine-eristetty, mutta yhteys kadulta pihalle on helpommin toteutettavissa. Pysäköintiratkaisulla tasolla +3,3 esteettömien sisäänkäyntien suunnittelu kadulta pihalle on haastavaa ja katutasoon muodostuu helposti muurimaisia ratkaisuja, jotka eivät edistä elävän katutilan muodostumista. Asemakaava mahdollistaa toteutusvaiheessa molemmat ratkaisut. Pysäköintihallit sijoittuvat osin rakennusrunkojen alle.

Kortteleiden 20059 ja 20060 pysäköintivaihtoehtoja. Kuvat: A-konsultit Oy.

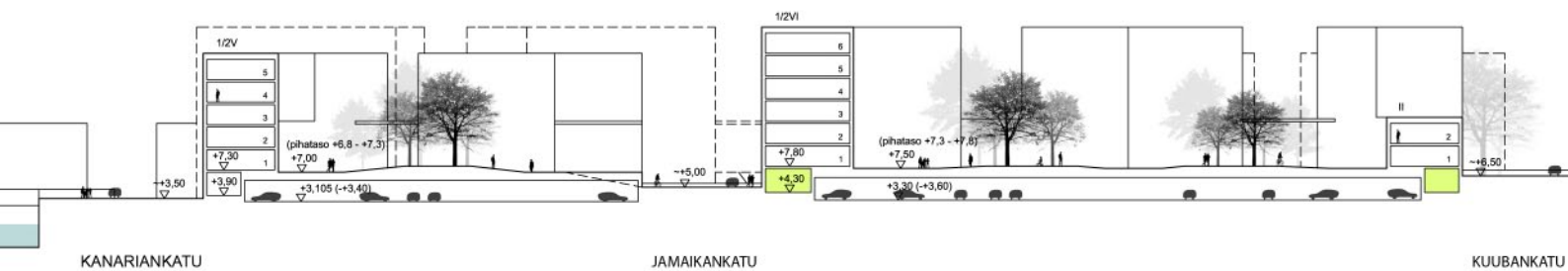
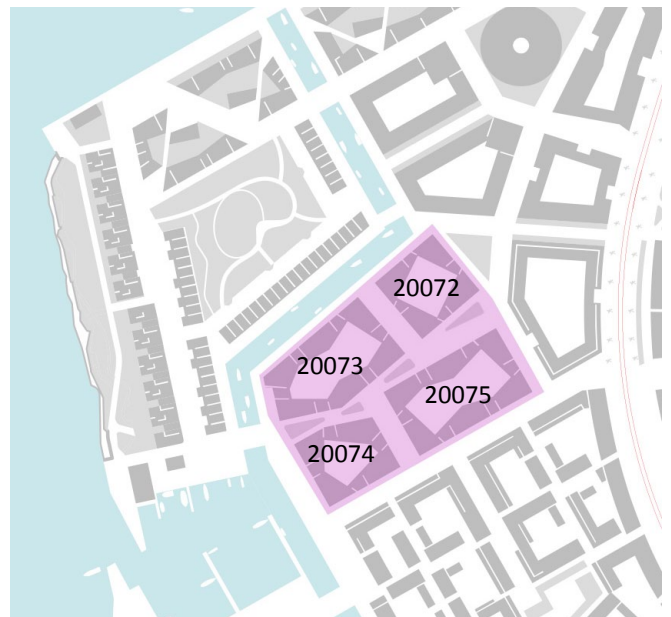




Avatut korttelit. Kuva: AOA Oy.

Avatut korttelit

AK-korttelit 20072–20075 muodostavat Saukonlaiturin alueen rakenteeltaan avatut korttelit. Ne muodostuvat kahdesta kolmeen kerrosta korkeista umpikortteleista, joissa kohoaa viidestä seitsemään kerrosta korkeita viistettyjä, pistemäisiä osia. Korttelien matalat jalustat rajaavat katutilaa, suojaavat tuulilta ja mahdollistavat näkymiä sekä pihan valoisuuden. Jalustat ovat toiminnallisesti monipuolisia ja asuntotypologioiltaan monipuolisia. Julkisia, kanavalle avautuvia raitteja on suunnattu siten, että alempien kerrosten asunnoista sekä jalankulkuraitteilta saadaan näkymiä kanavalle ja pienvenesatamaan. Kanavan varressa jalankulku- ja pyöräilyraitti kulkee tasossa noin +3,0 - +4,0 ja



Alueleikkaus A Saukonkanalta Kuubankadulle. Kuva: AOA Oy.



Avatut korttelit rytmittävät näkymää kohti Saukonlaituria mereltä katsottuna. Mallinnoskuva: Tietoa Oy.

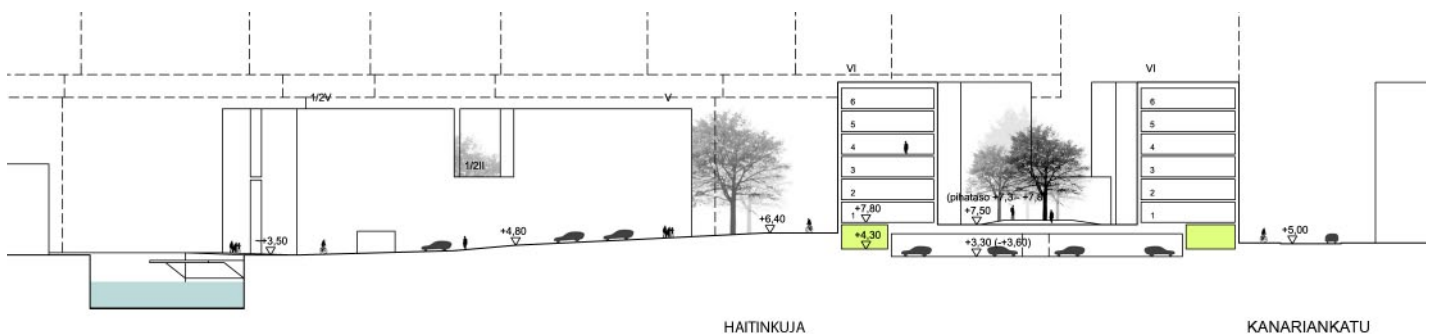


Avattujen korttelien viitesuunnitelman asemapiirros, leikkausnuolet. Kuva: AOA Oy.

tasaus nousee korkeimmillaan +7,0 asti kanavalta korttelien välissä kulkevia Kuubankatua ja Haitinkujaa kohti siirryttäessä.

Pysäköinti sijoitetaan korttelien pihakansien alle. Jamaikankadulta ja Kuubankadulta voidaan järjestää sisäänajo kaikkiin neljään kortteliin. Pysäköintiratkaisuista teetettiin kaavatyön aikana viitesuunnitelma. Ratkaisu perustuu pysäköintipaikkojen sijaintiin osittain rakennuksen rungon alla. Porrasyhteys autohallista suunniteltiin rakennusrungon sisään. Kaavan erikorkuisten osien rajat on merkitty kaavaan ohjeellisella sijainnilla, jotta rakennussuunnitteluvaiheessa voidaan optimoida pysäköintihallin ja rakennusten kantavien seinälinjojen sijainnit.

Korttelien julkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiilijulkisivua tai rapattuja. Korttelien ulkojulkisivut ovat värisävyiltään tummia ja sisäpihan puoleiset julkisivut värisävyiltään vaaleita. Korttelien eri tonttien on tarkoitus toistaa yhtä värimaailmaa



Alueleikkaus B Kanariankadulta Saukonkanavalle. Kuva: AOA Oy.



1. kerros, pysäköinti. Kuva: AOA Oy.



2. kerros. Kuva: AOA Oy.



3. kerros. Kuva: AOA Oy.



4. kerros. Kuva: AOA Oy.

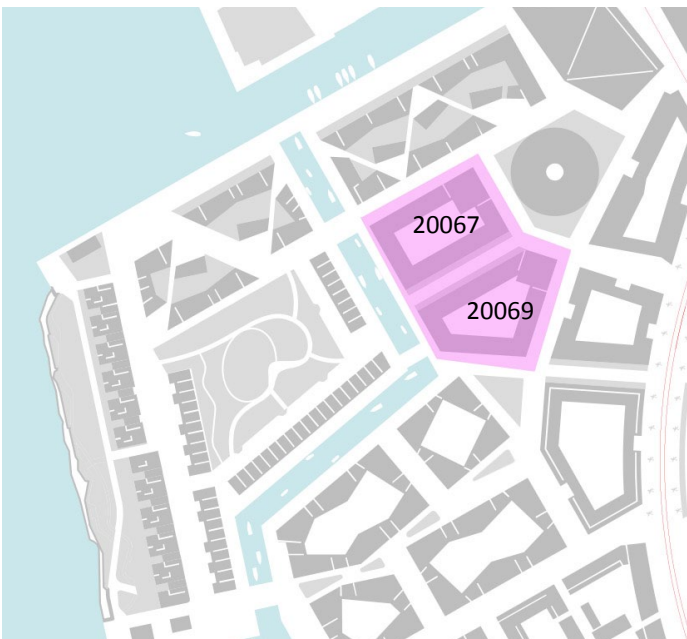
julkisivuiltaan niin, että kullekin korttelille tulee yksi, yhtenäinen, toisistaan poikkeava värimaailma.

Kortteleiden välissä kulkeva jalankulun ja pyöräilyn raitti, Haitinkuja suunnitellaan puistomaisena kujana. Korttelilla 20072 on osuus Haitinkujan tapaisena katuistutusalueena korttelialueellaan mutkittävän Kuubankadun varrella. Kortteliin kuuluva istutettava alueensa suunnitellaan ilmeeltään yhteneväiseksi Haitinkujan istutusalueiden kanssa. Kortteli 20072 sijaitsee Bermudankolmion vieressä ja korttelille on merkitty liiketiloja, jotka voivat avautua aukiolle tai kanavan suuntaan.



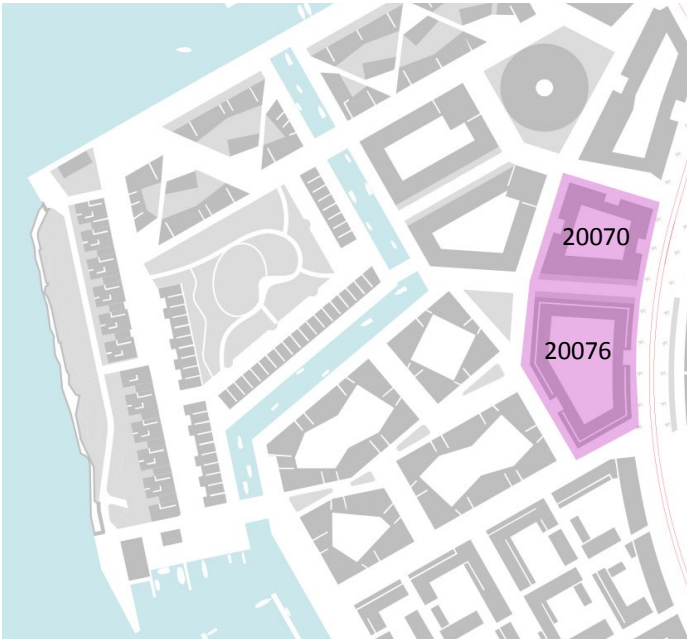
Karibiankortteleissa on torniosuudet kortteleiden pohjoisreunoilla. Mallinnoskuva: Tietoa Oy.

Karibiankorttelit



Karibiankorttelit 20067 ja 20069 sijaitsevat alueen keskellä ja molemmissa kortteleissa on korkea, tornimainen osuus, josta saadaan näkymiä merelle ja Helsingin keskustan suuntaan kaupungin kattomaisemaan. Kortteleiden pysäköinti on sijoitettu viereiseen pysäköintitaloon ja piha-alue on maanvarainen. Pihalle on mahdollista istuttaa suuria puita. Tuulisuuden haittojen poistamiseksi on tärkeää, että pihalla on puita sekä muuta kasvillisuutta. Kortteleiden välissä kulkee jalankulun ja pyöräilyn reitti, Karibiankuja, joka johtaa Bahamankadulta Karibianrantaan, Saukonkanavalle. Karibiankujan varrella kortteleilla 20067 ja 20069 on kummallakin neljä metriä leveät istutusalueet. Istutusaluetta voidaan käyttää asuntojen sisäänkäyntien yhteydessä myös etupihamaisessa käytössä.

Tornimaisien osien sijoittamisessa on huomioitu valoisuus ja näkymät. Korttelirakenne on tiivis ja korttelipihat ovat väistämättä osan päivästä varjossa. Kaavassa on määräys tornimaisten osien sisäänvedetyistä ja lasitetuista parvekkeista. Määräys mahdollistaa asunnoille puolilämpimän puskurivyöhykkeen sisä- ja ulkotilan välille ja pienentää asuntojen lämpökuormaa aurinkoisina kesäpäivinä. Määräys ohjaa tornimaisten osien julkisivuja toteutettaviksi kaupunkikuvallisesti yhtenäisenä. Rakennusten korkeimpien osien julkisivuihin ei tavoitella vaaka- tai pystyaiheita alueen korttelirakenteen ollessa itsessään moni-ilmeinen.



Sisäänkäyntipiha-korttelit

Asuinkorttelit 20070 ja 20076 liittyvät Jätkäsaaren kokoojakatuun, Atlantinkatuun. Atlantinkadun liikenne aiheuttaa meluhaittaa kortteille. Korttelit kääntyvät suojaisan sisäpihan ympärille. Atlantinkadun varrella maantasokerroksiin on rakennettava liiketilaa. Kaavassa on määräys katulinjasta sisäänvedetyistä, sijainniltaan ohjeellisista sisäänkäyntipihoista, joihin on istutettava puuryhmä ja pensaita. Sisäänkäyntipihat ovat mahdollisuuksia tehdä asumisesta tunnistettavampaa ja ne luovat alueelle omaleimaista identiteettiä. Sisäänkäyntipihoille on istutettava puita ja niiden aitaaminen on kielletty. Sisäänkäyntipihat liittyvät saumattomasti katutilaan ja tuovat katutilaan urbaania vihreyttä.

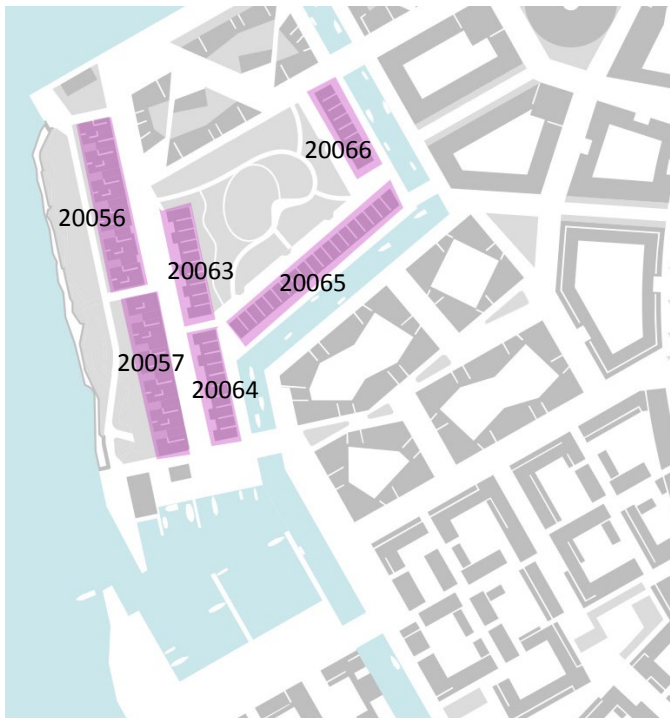
Sisäänkäyntipihallisissa kortteleissa on kuusi kerrosta, joista ylin kerros tulee olla vajaa. Vajaalla kerroksella saadaan rakennusten yläkertaan ullakkomaisia tiloja ja kattoterasseja. Korttelin 20070 pysäköinti on osoitettu viereiseen pysäköintitaloon. Kortteli 20076 on sisäänkäyntipihallisista kortteleista isompi ja sillä on suuri sisäpiha. Korttelin 20076 pysäköinti järjestetään pihakannen alle. Sisäänajo pysäköintihalliin on Kuubankadulta, ohjeellinen sijainti on merkitty kaavaan. Kortteleiden välissä kulkee jalankulun ja pyöräilyn reitti, Bermudankuja, joka johtaa Bermudankolmion aukiolta Atlantinkadulle. Bermudankujan varrella kortteleilla 20070 ja 20076 on kummallakin neljä metriä leveät istutusalueet. Istutusaluetta voidaan käyttää asuntojen sisäänkäyntien yhteydessä myös etupihamaisessa käytössä.



Asuinkorttelin sisäänkäyntipiharatkaisuesimerkki Saukonlaituri Itä asemakaava-alueelta. Kaavan viitesuunnitelmassa AKS-korttelin päädyt viistettiin vinoiksi. Kuvat Playa Oy.



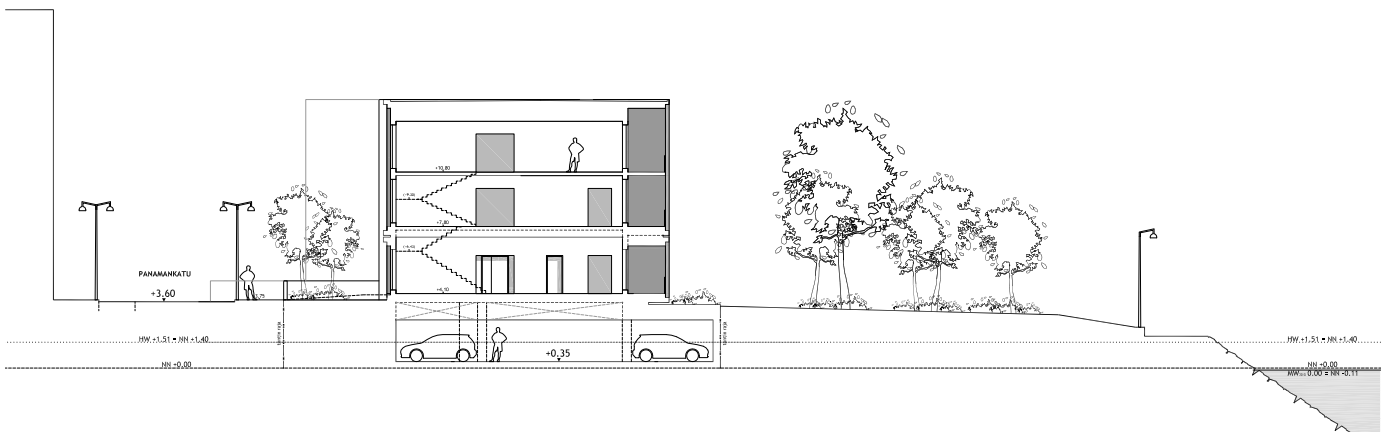
Townhouse Jätkäsaari työssä tutkittiin kortteille 20056 ja 20057 townhouse-asumista. Kuva: Heikki Muntola.



Saukonkanavan saari

A-korttelit 20056 ja 20057 muodostavat Jätkäsaaren merijulkisivun Saukonlaiturin alueen kohdalta kohti Lauttasaarta. Rakentaminen on tuulisella ranta-alueella pääosin matalaa, maksimissaan kolme kerrosta korkea. Kortteista eteläisempi, 20057, sijoittuu kokonaan ja pohjoisempi, 20056, puoleksi uusien meritäyttöjen päälle. Kortteiden pysäköinti tulee järjestää tontille rakennuksen alle. Kortteiden merijulkisivun tulee olla värisävyiltään tumma, jolloin se luo visuaalisen jalustan Jätkäsaaren rakennuksille mereltä päin katsottaessa.

A-kortteli 20063 rajautuu Poseidoninpuistoon ja A-korttelit 20064, 20065 ja 20066 sijoittuvat Saukonkanavan varteen. Kortteiden mitoitus on

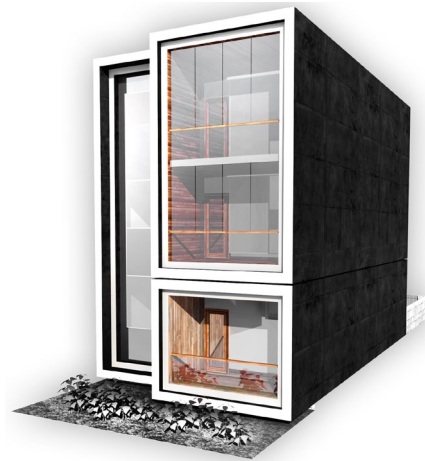


Kortteiden 20056 ja 20057 pysäköinti toteutetaan rakennusrungon alle. Kuva: Heikki Muntola.

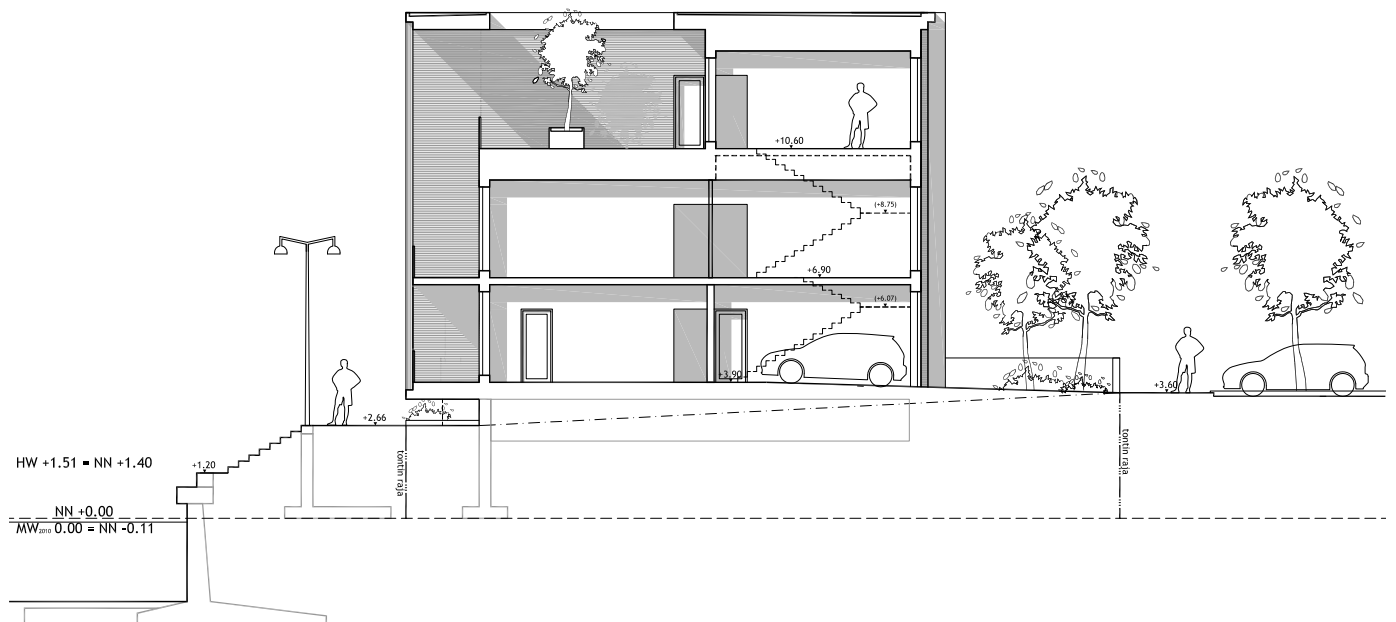


Kanavan rannan ratkaisu Helsinki Townhouse-kilpailun voittaneella ehdotuksella. Kuva: Heikki Muntola.

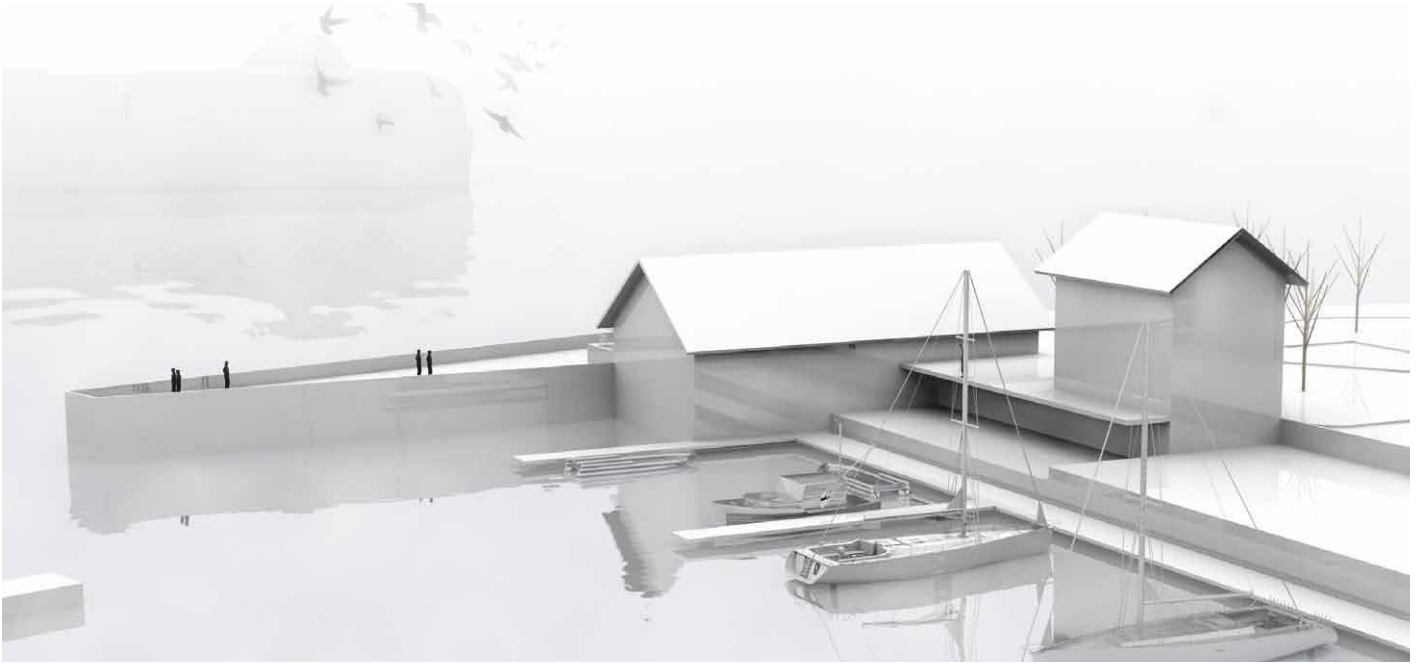
lähtöisin townhouse-kortteleiden mitoituksista ja niissä on kaikissa kerrosluku kolme. Pysäköinti townhouse-mitoituksen korttelissa on järjestetty pääosin rakennusten eteen. Panamankadun varrella kortteleissa 20063 ja 20064 pysäköinti on kadunsuuntaista omalla LPA-tontilla ja osa pysäköinnistä on järjestettävä rakennusten rungon alle ratkaisusta riippuen. Poseidoninkujan varrella sijaitsevilla kortteleissa 20065 ja 20066 pysäköinti on järjestettävissä pihakatumaisten Poseidoninkujan varteen kohtisuorana pysäköintinä. Kanavan varren rakennusten perustuksissa on huomioitava kanavan rakenteet ja se, että kanava on tarvittaessa kaivettavissa huoltoa varten auki Panamanrannan puolelta.



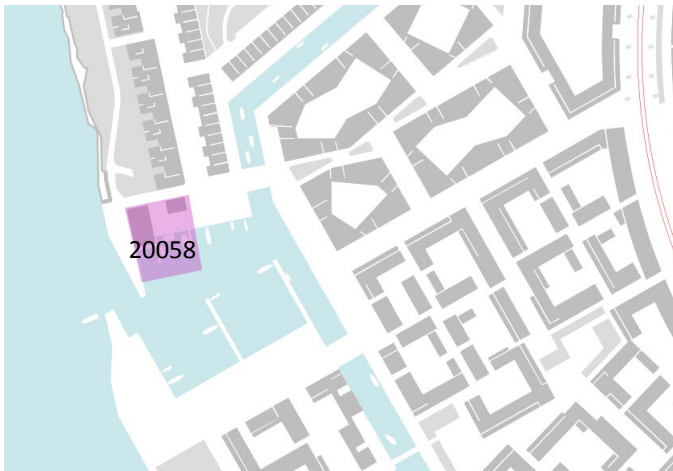
Pienempiä asuntoja townhouse-rakenteessa: ensimmäisessä kerroksessa studio ja sen päällä kaksikerroksinen asunto. Kuva: Heikki Muntola.



Kortteleissa 20065 ja 20066 pysäköinti voidaan järjestää rakennuksen sisään tai rakennuksen eteen LPA-tontille. Kuva: Heikki Muntola.

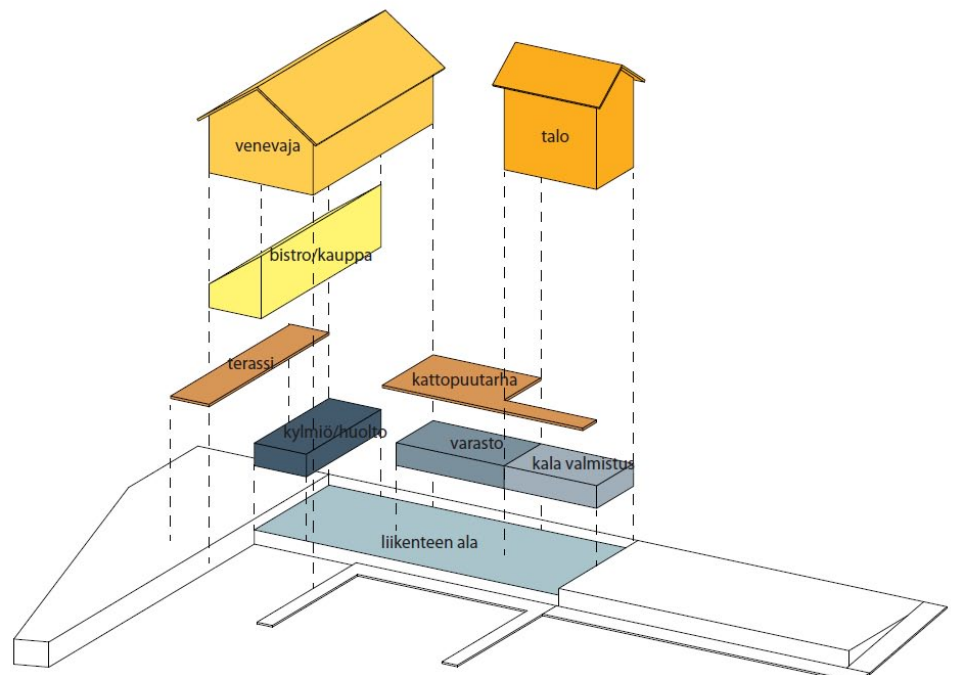
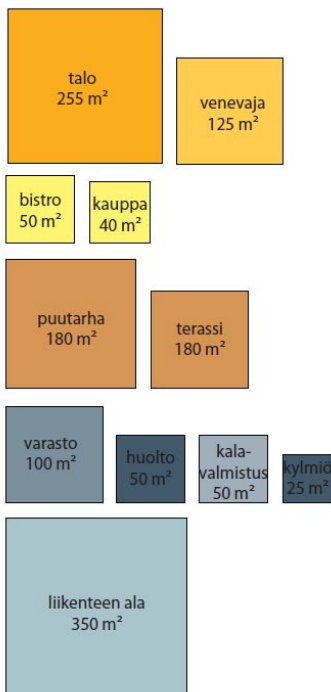


Kalastajatukikohdan viitesuunnitelma. Kuvat: Pen & Hammer Oy.



Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-2)

Saukonnokan venesataman yhteydessä on korttelissa 20058 KTY-2 tontti kalastajatukikohdalle. Tontille saa rakentaa kalastusta tai kalastusmatkailua palvelevan rakennuksen tai rakennuksia. Kalastustoiminnalle on ollut kysyntää ja kaavatyön aikana kalastustukikohdalle on tehty viitesuunnitelma, johon mitoitus perustuu. Rakennusoikeus toiminnalle on yhteensä 750 k-m², josta asumista saa olla 150 k-m². Myymlätilaa kerrosalasta on oltava vähintään 70 k-m². Kalastustukikohta tuo alueelle merellisen elinkeinon tontin ja vahvistaa osaltaan alueen merellisyyttä.



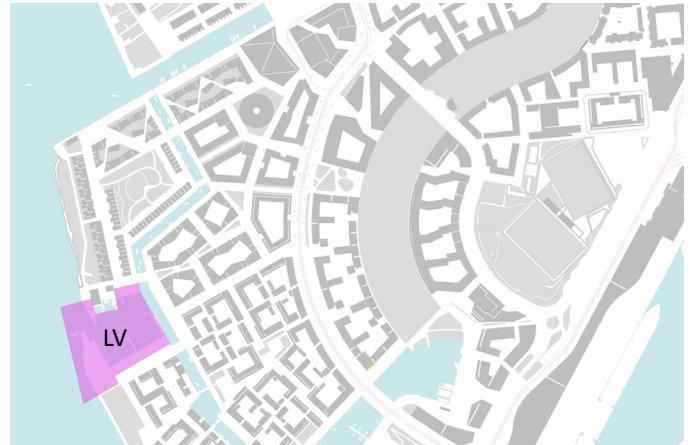
Kalastajatukikohdan viitesuunnitelma. Kuvat: Pen & Hammer Oy.



Saukonnokanaltaan venesatama. Mallinnoskuva: Tietoa Oy.

Venesatama (LV)

Saukonlaiturin asemakaava-alueen eteläosassa on Saukonnokanaltaan purjevenesatama. Venesatama sijaitsee Jätkäsaaren uusien merenranta-asuinalueiden keskellä. Satama on suunniteltava ja rakennettava korkeatasoiseksi julkiseksi ulkotilaksi. Satama-alueen tulee liittyä kaupunkikuvallisesti ympäröiviin katu- ja puistoalueisiin. Venesatama on myös vahva identiteettitekijä koko Jätkäsaarelle ja satama-alueen suunnittelussa on otettava huomioon Jätkäsaaren suunnittelun yleiset pääperiaatteet, kuten muistumien säilyttäminen vanhasta tavarasatamatoiminnosta.



Venesatama on mitoitettu 50:lle kaksitoista metriä pitkälle purjeveneelle. Aallonmurtajan reunaan on suunniteltu veneluiskaa, nosturipaikkaa sekä septitankkien tyhjennyspistettä. Tyhjennyspisteeseen on oletettu rakennettavaksi oma pieni jäteveden pumpaamo, mutta sen tarve varmistetaan Melkinlaiturin alueen suunnittelun yhteydessä. Satamaan on suunniteltu myös Jätkäsaaren jätteen putkikuljetusjärjestelmään liittyvä jättepiste. Satama-alueella on pysäköintipaikat 60 autolle ja talviaikaan nämä paikat toimivat veneiden talvisäilytyspaikkoina. Talvisäilytystä voidaan järjestää myös Saukonlaituri itä asemakaava-alueella sijaitsevan yksityisen venehotellin yhteyteen.



Venesataman mitoitustarkastelu (isot purjeveneet, autopaikat ja talvisäilytyspaikat veneille) Sito Oy / kaavio ksv.



Vesialueet (W)

Saukonlaiturin asemakaavan vesialueet luovat alueelle sen tunnistettavan luonteen. Vesialueet tarjoavat venepaikkoja sekä merellisiä näkymiä ja toimintaa alueen asukkaille sekä alueella vieraileville.

Vesialueista olemassa oleva Saukonlaiturin satama-allas ja vanha Saukonlaituri kertovat alueen historiasta. Alueen länsiosaan rakennettava kanava tarjoaa suojaisia alueita oleskeluun veden ääressä sekä venepaikkoja asukkaille. Lisäksi asemakaava-alueen vesialuetta on avomereen puoleinen ranta, jonka ääreen rakennetaan Tritoninpuisto oleskelualueineen.

Saukonlaiturin satama-allas

Saukonlaiturin satama-altaan etelän puoleinen laituri-alue kuuluu Saukonlaiturin asemakaava-alueeseen. Altaan pohjoispuolella on Saukonpaaden alue. Saukonlaiturin satama-altaalle on suunniteltu venepaikkoja lyhytaikaiseen pysäköintiin. Osa paikoista on suunniteltu varattavaksi Saukonlaiturin itä asemakaavan alueella sijaitsevan venehotellin toimintaa varten.

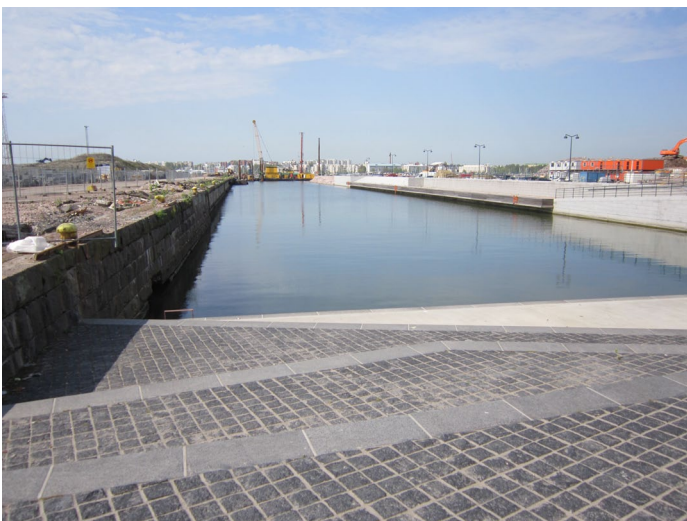
Asemakaava-alueen ulkopuolelle, Saukonpaaden puolelle allasta, Saukonkari-nimisen julkisen raitin varrelle on suunniteltu vesibussilaituri. Lisäksi Saukonlaiturin länsipäähän on suunniteltu laituri-alueita isoille aluksille.

Saukonlaiturin reunamuuri on suojeltu asemakaavassa pollareineen ja suojatankoineen. Saukonlaiturin arkkulaituri- ja rautaponttilaituriosuuksilla, joissa laituri-rakennetta tullaan uusimaan sen huonon kunnon takia, suojelu toteutetaan siinä määrin, kuin se rakenne ja turvallisuus huomioon ottaen on mahdollista. Yhdestä kohdasta laituri tullaan katkaisemaan kanavaa varten.

Saukonlaiturin satama-altaan päädyssä on portaat veteen ja altaan päätteenä aukeaa Saukontori. Saukontori rajautuu etelästä tulevaan Jätkäsaaren keskuskortteliin ja torin pohjoispuolella on Saukonpaaden asuinkerrostalokortteli. Saukonkarin eli satama-altaan pohjoisrannan varrelle rakennetaan kaupunkientalomainen kortteli.



Saukonlaiturin satama-allas. Oikealla vanha Saukonlaituri, vasemmalla Saukonpaasi ja Saukonkarin tummat townhouse-korttelit. Mallinnoskuva: Tietoa Oy.



Saukonlaiturin satama-allas kesällä 2014, oikealla Saukonpaasi ja vesibussilaituri, vasemmalla vanha Saukonlaituri.



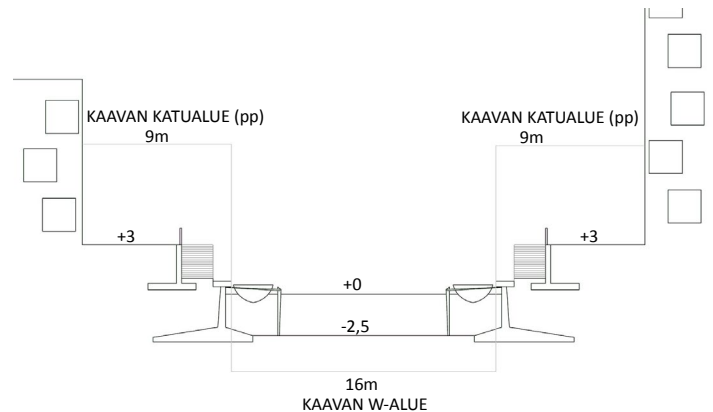
Saukonkanava ja Saukonnokanaltaan venesatama.
Mallinoskuva: Tietoa Oy.

Saukonkanava

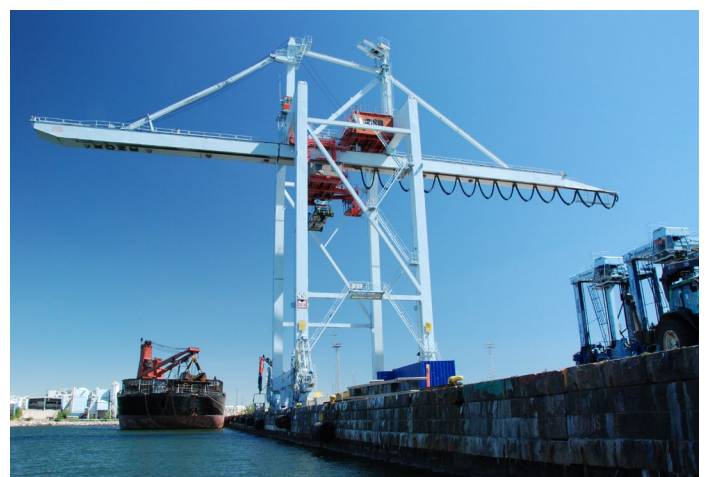
Saukonlaiturin alueen vahvin tunnistettavuustekijä on alueen länsiosaan suunniteltu Saukonkanava. Kanava on osoitettu alueelle jo osayleiskaavavaiheessa. Kanava tarjoaa asukkaille suojaista vesireitin ja moottorivenepaikkoja. Se vahvistaa alueen merellisyyttä ja koko Jätkäsaaren merellistä imagoa sekä luo työpaikkoja.

Kanavan vesialue on asemakaavassa 16 metriä leveä ja noin 400 metriä pitkä. Kanavan rakenteita on suunniteltu betonipintaisina, jolloin ne jatkavat Saukonlaiturin tavarasataman henkeä. Kanavan ylittävät sillat tulee suunnitella liittymään kanavan rakenteisiin visuaalisesti yhtenäisinä. Siltojen tulee olla ulkoasultaan selkeitä ja yksinkertaisia. Sillan ja kanavan kaide suunnitellaan yhtenäiseksi.

Kanavaa on kaavatyön aikana suunniteltu porrastettuna tukimuurirakenteena. Tukimuurirakenteet on suunniteltu perustettavaksi syvätiivistetyn kantavan pohjamaan tai louheella



Saukonkanavan mitoitus.

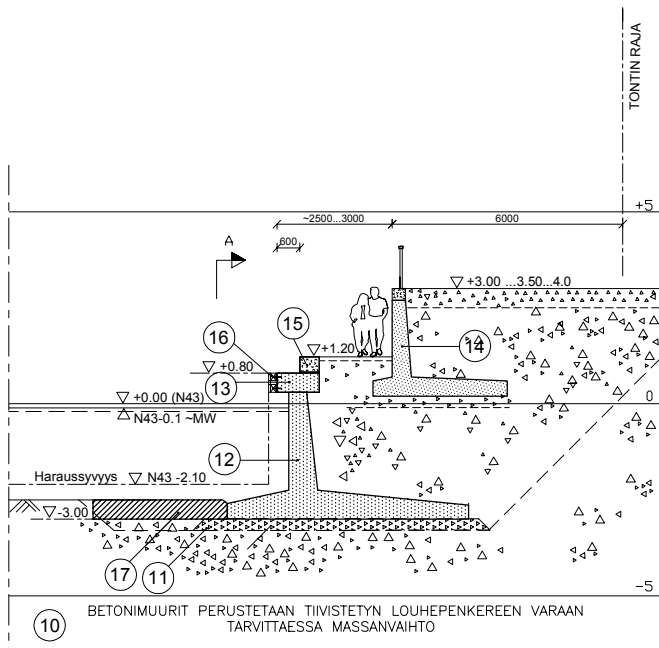


Vanha Saukonlaituri kesällä 2007.



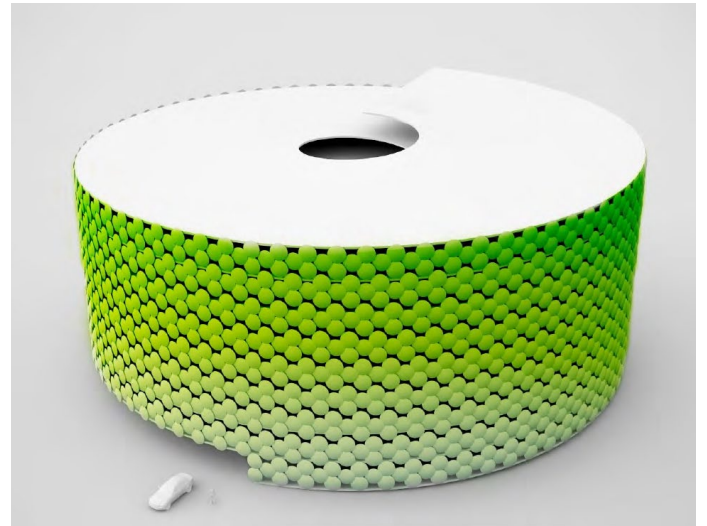
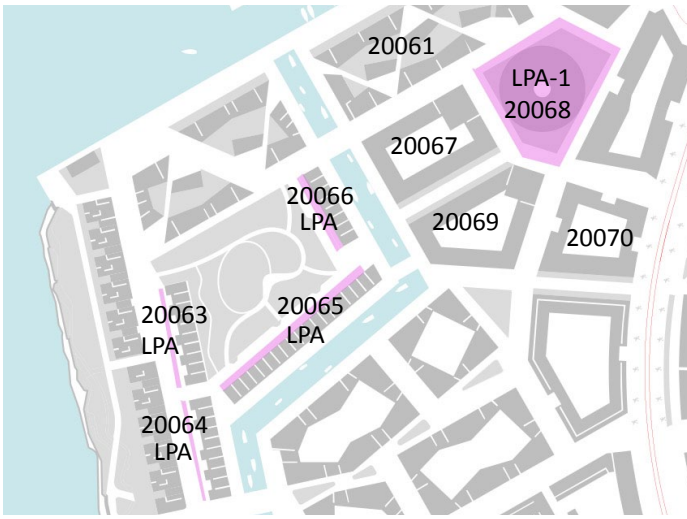
Kanavatunnelmaa. Kuva AOA Oy.

tehdyn syvätiivistetyn massanvaihtopenkereen varaan. Kanavan rantoja pitkin kulkee tasossa +3 - +4 kulkeva julkinen jalankulun ja pyöräilyn raitti. Itäpuolella raitti on nimeltään Karibianranta ja länsipuolella Panamanranta. Kummallakin puolella on venepaikkoja noin 50 moottoriveneelle. Siltojen alituskorkeus, noin kolme metriä, rajoittaa suurempien veneiden pääsyn kanavaan.



- 10. Louhepenger
- 11. Mursketasaus
- 12. Kulmatukimuurielementti
- 13. Paikallavalumuuri
- 14. Porrastus: taustan kulmatukimuri
- 15. Reunakivi, tai muotoilu betonilla
- 16. Suojaparru ja varusteet
- 17. Eroosiosuojavalu

Kanavan porrastettu tukimuurirakenne. Kuva Ramboll Oy.

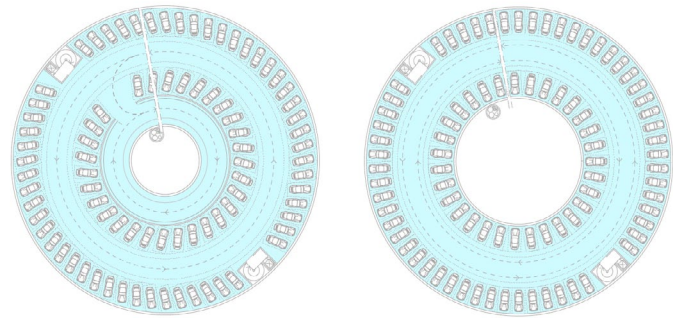


Autopaikkojen korttelialueet (LPA, LPA-1)

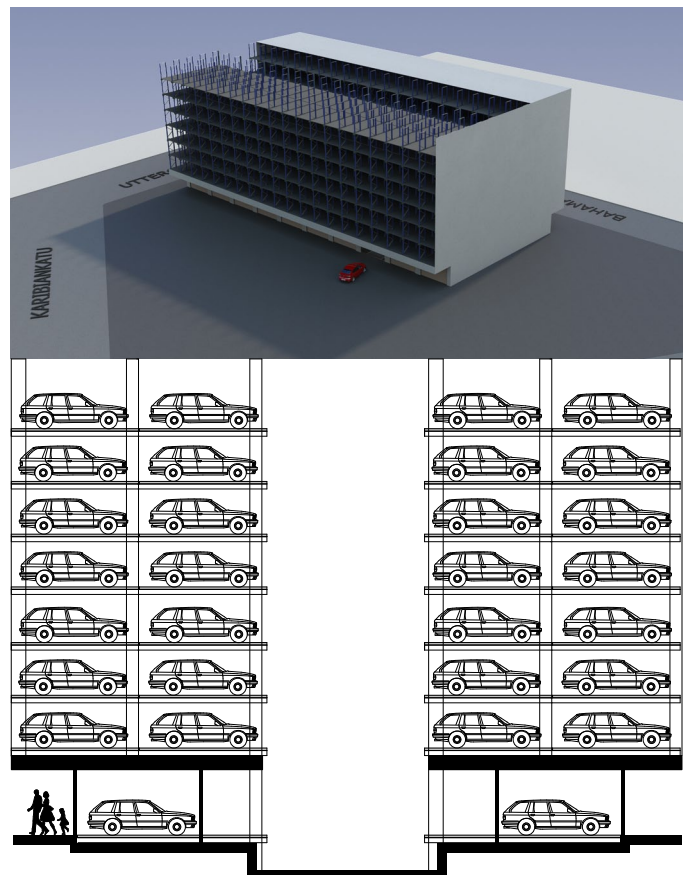
Saukonkanavan saarella, Panamankadun varrella A-kortteleilla 20063 ja 20064 on kadun suuntaiset ja Poseidoninkujan varrella kortteleilla 20065 ja 20066 kadun suuntaan kohtisuorat pysäköintipaikat LPA-tontilla. Panamankadun varrella jalkakäytävä kulkee LPA-tontilla pysäköinnin ja rakennuksen välissä. Katualueet ja LPA-tontit on suunniteltava ja rakennettava yleiseksi katualueeksi yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

Korttelissa 20068 sijaitseva pysäköintilaitos palvelee viereisiä asuinkortteleita 20061, 20067, 20069 ja 20070. Pysäköintitaloon voi sijoittaa noin 600 autopaikkaa. Pysäköintitaloratkaisu mahdollistaa asuinkortteleiden pihat rakennettaviksi maanvaraisina ja pihoille saadaan istutettua suuriakin puita. Asuinrakennusten ratkaisut ovat myös vapaampia, kun maanalaiset pysäköintiratkaisut eivät ole sitomassa suunnittelua. Pysäköintitalon pysäköintipaikka on mahdollista ratkaista edullisempänä kuin maanalainen pysäköinti. Samalla ratkaisu tekee helpommaksi autopaikan hinnan erottamisen asunnon hinnasta.

LPA-1 tontille on mahdollista toteuttaa pysäköintilaitos tai pysäköintilaitoksia usealla eri ratkaisulla. Tontille voidaan toteuttaa jopa kaksi eri laitosta, jolloin ympäröivien asuinkortteleiden vaiheittainrakentaminen on mahdollista. Tontille on tutkittu myös robottipysäköintirakennuksen sijoittamista. Ratkaisu tehostaisi tontin maankäyttöä ja osan tontista rakennettavan puistomaiseksi oleskeluaukioksi tai esimerkiksi pyöräpysäköinnin tarpeisiin. Pysäköintitaloon ajetaan Karibiankadun kautta.



Kaupunkikuvallinen ideointi ja mitoitusarkastelu perinteiselle, pyöreälle pysäköintilaitokselle. Julkisivumateriaalina läpivärjätty kuitubetonilevy. Mitoitusvaihtoehdoissa tutkittiin yksisuuntainen ja kaksisuuntainen järjestelmä. Kuvat NRT Oy.



Mitoitusarkastelua robottipysäköintilaitokselle. Kuva: YIT Oy.



Ravintolarakennuksen P-tontti Saukonlaiturin lounaispäädyssä. Mallinnoskuva: Tietoa Oy.

Pysäköintitaloon on suunniteltu sijoitettavaksi maantasoon jätehuone, jossa kerätään mm. lasi- ja pienmetallijätettä ja suurikokoista kartonkia. Tilassa voi mahdollisesti järjestää myös kierrätystä. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan kerrosta. Pysäköintitaloon on mahdollista suunnitella paikkoja myös pyöräpysäköinnille.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Jätkäsaaren merenrannat rakennetaan kaikkien kaupunkilaisten käyttöön. Saukonlaiturilla on P-tontti, joka liittyy vanhaan Saukonlaituriin ja Tritoninpuistoon. Helsingin rantoja kiertävä virkistysreitti, rantareitti, ohittaa Saukonlaiturin P-tontin. Rantareitin varrelle sijoitetut palvelut lisäävät ranta-alueiden viihtyisyyttä. Rantareitti ja siihen liittyvä P-tontti palveluineen on tarkoitettu paitsi alueen asukkaille, myös muualta saapuville alueella vieraileville. Alueelle pääsee vaivattomasti julkisilla kulkuneuvoilla. Aluetta kiertävällä tonttikadulla on vieraspysäköintipaikkoja myös alueen ulkoilu- ja virkistysalueiden sekä näihin liittyvien palveluiden käyttäjiä varten. Laiturin päätyyn on suunniteltu laituripaikkoja suurille aluksille.

P-tontilta avautuvat näkymät Lauttasaareen sekä Pihlajasaaren ohitse avomerelle. Sille on mahdollista rakentaa rakennusoikeudeltaan 150 k-m² kokoinen yksikerroksinen kahvila- tai ravintolarakennus. Rakentamisessa on otettava huomioon vanhan Saukonlaiturin rakenteet ja vanhan laiturin rakenteellinen varmuus on säilytettävä uutta rakennusta rakennettaessa. Rakenteissa ja ulkotiloissa on huomioitava paikan äärimmäiset ilmasto-olosuhteet. Tontti on auringonlaskun puolella. Toisaalta paikka on myös yksi koko Jätkäsaaren tuulisimmista.





Tritoninpuisto merenrannalla ja Poseidoninpuisto korttelien keskellä. Mallinnoskuva: Tietoa Oy.

Puistoalueet (VP)

Saukonkanavan saarelle sijoittuu kaksi puistoa: Poseidoninpuisto ja Tritoninpuisto.

Poseidoninpuisto on pääosin asuinrakennusten korttelien rajaama kaupunkipuisto, jossa toiminnalliset elementit korostuvat. Puisto on noin 100 metriä pitkä, 80 metriä leveä ja 0,8 hehtaarin laajuinen. Pohjoisella reunalla puistoa rajaa kevyen liikenteen raitti ja sen pohjoispuolella Arabikortteli 20059. Arabikortteli on monimuotoinen ja kerrosluvut puiston reunalla vaihtelevat kolmesta kuuteen. Lännessä Poseidoninpuistoa rajaa A-kortteli 20063, jonka kerrosluku on kolme. Etelässä ja idässä puisto rajautuu pihakatumaiseen Poseidoninkujaan, jota kolmikerroksiset A-korttelit 20065 ja 20066 reunustavat.

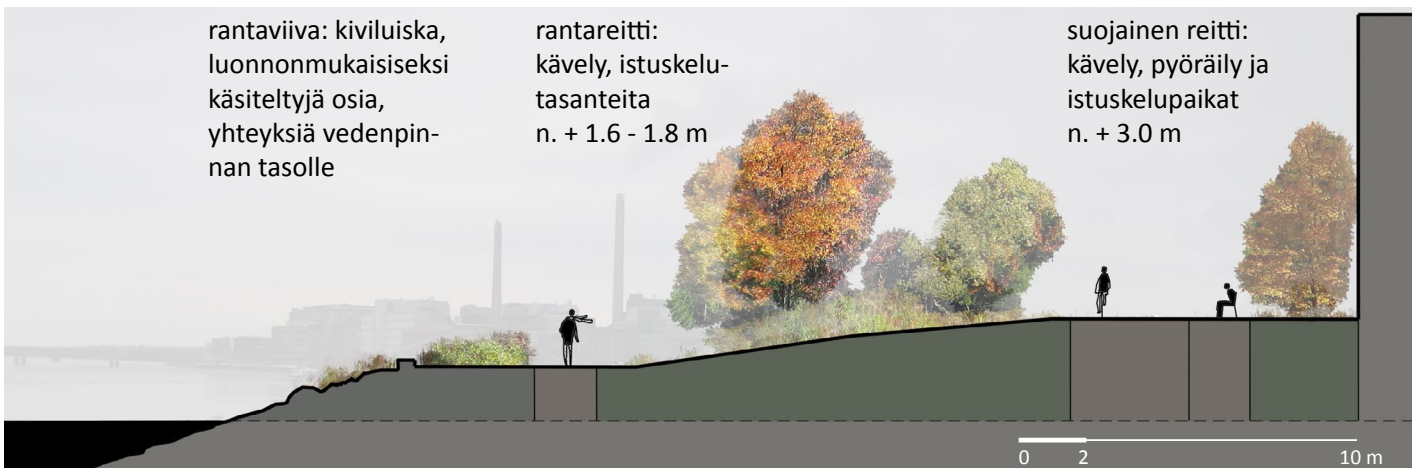
Poseidoninpuisto suunnitellaan ja rakennetaan rehevän puu- ja pensasvyöhykkeen rajaamaksi

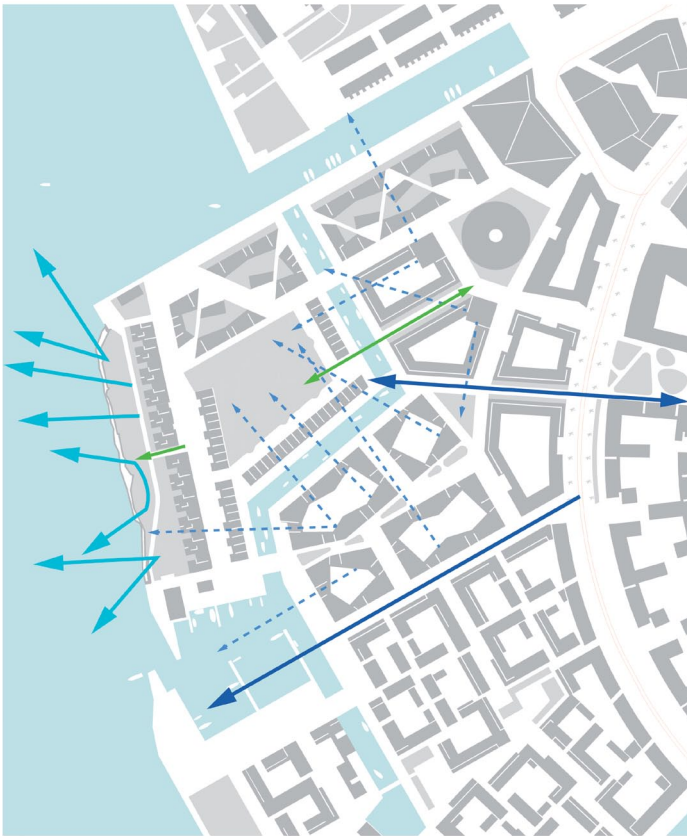


rantaviiva: kiviluiska, luonnonmukaisiksi käsitellyjä osia, yhteyksiä vedenpinnan tasolle

rantareitti: kävely, istuskelu-tasanteita n. + 1.6 - 1.8 m

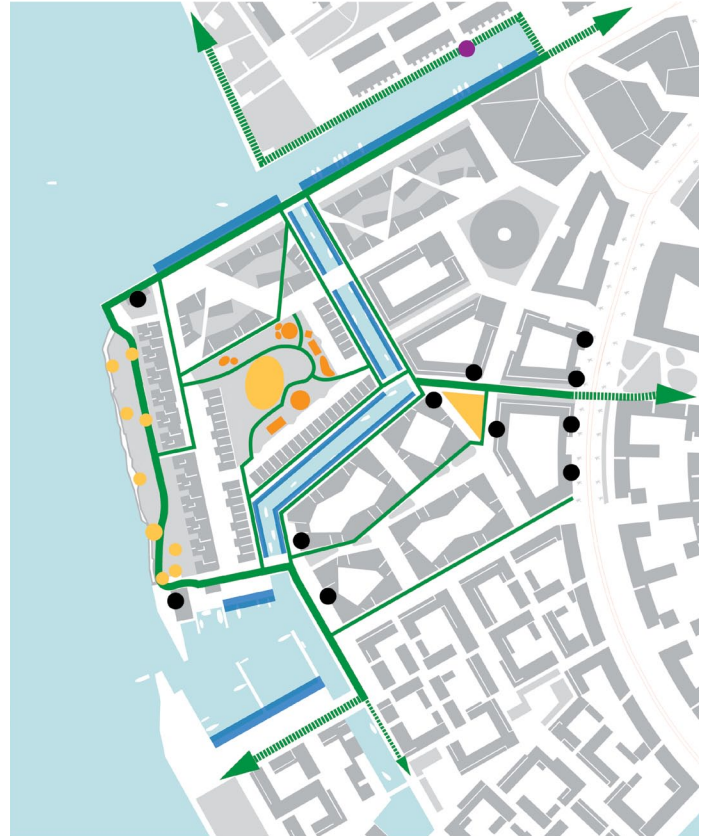
suojainen reitti: kävely, pyöräily ja istuskelupaikat n. + 3.0 m





NÄKYMÄT

- MERIPUISTONÄKYMÄT
- VIHERKUJANÄKYMÄT
- PUISTONÄKYMÄT ASUNNOISTA
- NÄKYMÄAKSELIT



TOIMINTA

- AUKIOT JA ISTUSKELU
- PELI JA LEIKKI
- VENEILY
- VESIBUSSILAITURI
- LIIKETILA
- PÄÄREITTI



KASVILLISUUS JA TUULIOLOT

suojauskeitaaksi. Sen kautta jalankulun esteetön reitti yhtyy mielenkiintoiseen yleisten tilojen sarjaan, joka johtaa merelliseltä rantareitiltä ja Tritoninpuistosta Saukonkanavan rannoille ja edelleen Bermudankolmion aukion ja vehreän Bermudankujan kautta kohti Hyväntoivonpuistoa. Puiston maanpintaa nostetaan nykyisestä satamakentän tasosta korkeimmillaan noin +4,0 metriin.

Saukonlaiturin alueen länsipäähän suunnitellaan ja rakennetaan n. 0,8 ha laajuinen merellinen rantapuisto, Tritoninpuisto, jonka istutukset ja maaston muotoilu suojaavat viereistä asuinalueita tuulelta. Puiston läpi kulkee rantareitti. Tritoninpuistossa korostuu avomerimaisema ja sinne suunnitellaan paikkoja, joissa voi istua, oleskella ja katsella merimaisemaa. Rantaviivasta suunnitellaan vaihteleva ja se rakennetaan osittain luonnonmukaisesti. Rantaan suunnitellaan laitureita tai vastaavia tasoja, joilta pääsee veden ääreen.

Molempien puistojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tuulisuus. Puistoihin luodaan suojaisia paikkoja. Kasvillisuus ja rakenneratkaisut suunnitellaan niin, että ne kestävät tuulta, aallokkoa ja roiskuvaa merivettä.



Korttelialueiden väleissä on raitteja, joilta voi olla sisäänkäyntejä asuntoihin. Kuva: AOA Oy.

Kadut ja aukiot

Jätkäsaarella julkiset tilat muodostuvat tiiviin korttelirakenteen rajaamista katutiloista ja aukioista, jotka ovat luonteeltaan kaupunkimaisia. Kaupunkikuvallisissa ratkaisuissa lähtökohtana on keskustaan liittyvien vanhojen asuinalueiden henki, meren läheisyys ja satama-alueen muistumat. Pintamateriaaleina käytetään kantakaupungille tyypillisesti asfalttia. Luonnonkiveä käytetään aukiopinnoissa, jalkakäytävillä ja rajauksissa. Laituri-, kanava- ja satama-alueilla pintamateriaalina käytetään satama-alueiden hengen mukaisesti myös betonia. Puurakenteiset laiturit ja oleskelualueet luovat alueelle pehmeämmän tunnelman. Saukonlaiturin alueen katuvalaistus on suunniteltu toteutettavaksi valaisinpylväillä ja laituri-alueiden pollareilla. Valaisinmallien tulee tukea alueen suunnittelua vanhan satama-alueen hengessä.

Saukonlaiturin alueen kadut ovat kapeita tonttikatuja. Saukonlaiturin ympäri kiertävän kadun luonne ja mitoitus muuttuvat kohti matalampaa rakentamista siirryttäessä. Atlantinkadulta lähtevä Bahamankatu on urbaani keskustakatu, jonka katuvihreän muodostavat kortteiden sisäänvedetyt vehreät sisäänkäyntipihat. Arabikortteleille

saavuttaessa Bahamankatu muuttuu t-risteyksessä Karibiankaduksi. Karibiankatu sivuaa arabikorttelia. Saukonkanavalla, Karibiankadun puoleinen kanavanranta on nimeltään Karibianranta. Karibianrannalla satamahenkiset betonipinnat yhdistyvät puisiin oleskelutasoihin. Sillan jälkeen, siirryttäessä Saukonkanavan saarelle, katu on nimeltään Panamankatu. Panamankatua rajaavat kolmikerroksiset rakennukset ja liittymiä tonteille on useammin kuin kerrostalokortteiden kohdalla. Kanavan ranta on tällä puolella nimeltään Panamanranta ja se on luonteeltaan samanlainen kuin vastaranta. Saarelta siirrytään kohti venesatamaa sillan yli Barbadoksenkadulle, joka kiertää venesatamaa. Kanariankatu johtaa Barbadoksenkadulta takaisin Atlantinkadulle.

Saukonkanavan varrella, Karibianrannan puolella on alueen pääaukio, Bermudankolmio. Bermudankolmiota reunustavien asuinkortteiden maantasokerrokseen on merkitty liiketiloja kahviloita ja ravintoloita varten. Liiketilojen terassit voidaan suunnitella aukiolle. Aukiolle on suunniteltu sijoitettavaksi lämmitettäviä julkisen ulkotilan kalusteita lisäämään ranta-alueiden julkisten ulkotilojen viihtyisyyttä. Esimerkkiratkaisu voisi olla esimerkiksi Helsingin Energian julkisen ulkotilan

kalusteiden suunnittelukilpailun vuonna 2012 voittanut ehdotus Magnolia.

Raittien ja tonttikatujen risteysiä voidaan korostaa pintamateriaaleilla. Kävelyreitit on suunniteltu siten, että myös tuulisella säällä asukkailla olisi käytettävissä mahdollisimman suojaisia reittiä. Oman luonteensa kaduille luovat myös kerrostalokortteleiden matalammat, kaupunkipientalomaiset osuudet, joissa voi olla sisäänkäyntejä asuntoihin jalkakäytävältä. Erityisesti Karibiankujan ja Bermudankujan istutusalueet tonteilla on suunniteltu tuomaan urbaaniin katu ympäristöön ihmisen mittakaavaa. Istutettavien alueiden kautta voidaan järjestää sisäänkäyntejä suoraan kadulta asuntoihin.

Atlantinkadun itäreunaan suunnitellaan leveä jalankulkualue, joka liittyy viereisiin rakennuksiin. Alueelle istutetaan puita tai muuta kasvillisuutta.

Liikenne

Katuverkko

Saukonlaiturin alueen itäreunalla kulkeva Atlantinkatu on Jätkäsaaren länsiosaa kiertävä alueellinen kokoojkatu, johon tulee raitiotie. Atlantinkadun katualueen leveys on noin 35 metriä. Alueen tonttikatujen leveydet vaihtelevat 16 metristä noin 20 metriin. Barbadoksenkadulla ja Kanariankadulla pysäköinnin lomaan tulee puita. Kanariankadulla varaudutaan Melkinlaiturin alueelle sijoittuvaan raitiolinjan käännpaikkaan. Myöhemmin kaavoitettava Melkinlaiturin alue tulee liittymään myös Barbadoksenkadun ja Kanariankadun kautta Atlantinkatuun. Poseidoninpuistoon rajautuva Poseidoninkuja suunnitellaan pihakatumaiseksi. Tonttikatujen mutkittelevalla linjauksella ja leveyden mitoituksella pyritään hillitsemään ajonopeuksia. Katujen varsille tulee vieras- ja asiointipaikkoja.

Liikenne-ennusteet

Saukonlaiturin alue liittyy Jätkäsaaren katuverkkoon alueen itäpuolella sijaitsevan Atlantinkadun kautta. Kun koko Jätkäsaari on valmis, Atlantinkadulla on liikennettä noin 7 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Länsiterminalin ensisijaisena ajoyhteytenä toimii Mechelininkatu ja Tyynenmerenkatu. Crusellin sillan kautta kulkeva satamaan suuntautuva liikenne jakautuu Länsisatamankadulle ja Atlantinkadulle.

Asemakaava-alueen tonttikatujen ajoneuvoliikenne



Helsingin Energian vuonna 2012 järjestämän Stadin lämpötila"-kilpailun voittaja, "Magnolia". Tekijät: Maiju Suomi ja Tuukka Päivärinne.

on vähäistä. Suurimmat liikennemäärät ovat Bahamankadulla, noin 1500 ajon/vrk, ja Kanariankadulla, noin 2500 ajon/vrk. Saukonlaituri länsi asemakaava-alue tuottaa liikennettä noin 2 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Jalankulku ja pyöräily

Atlantinkadulle on suunniteltu yksisuuntaiset pyörätiet. Jalankulku ja pyöräily erotetaan tasoerolla. Liittymissä pyörätie tuodaan ajoradan tasoon pyöräkaistaksi.

Tonttikaduilla pyöräily on ajoradalla. Saukonlaiturin alueen kortteleiden väleissä ja kanavarannassa on jalankulku- ja pyöräilyraitteja. Raittien ja tonttikatujen risteyksiä korostetaan rakenteellisin keinoin. Hyväntoivonpuiston jalankulun ja pyöräilyn pääreitille on Saukonlaiturin alueelta sujuva yhteys. Alueen rantoja suunnitellaan kiertämään virkistysreitti.

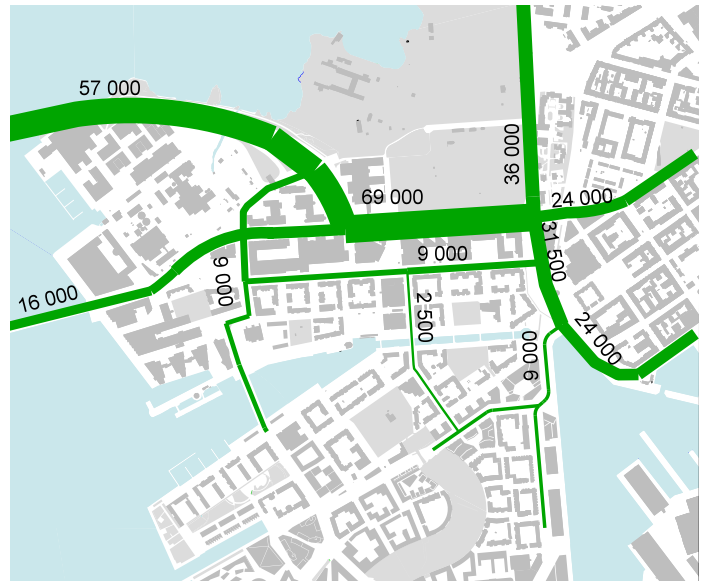
Pysäköinti

Asemakaavan asuntojen osalta autopaikkamääräykset perustuvat kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2012 hyväksymiin laskentaohjeisiin. Asuinkerrostalojen osalta autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m² tai 0,6 ap/asunto. Pientalojen osalta autopaikkamääräys on vähintään 1 ap/asunto. Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan kaavoituksessa käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä. Jos toteutetaan vähintään 100 pysäköintipaikkaa keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %.

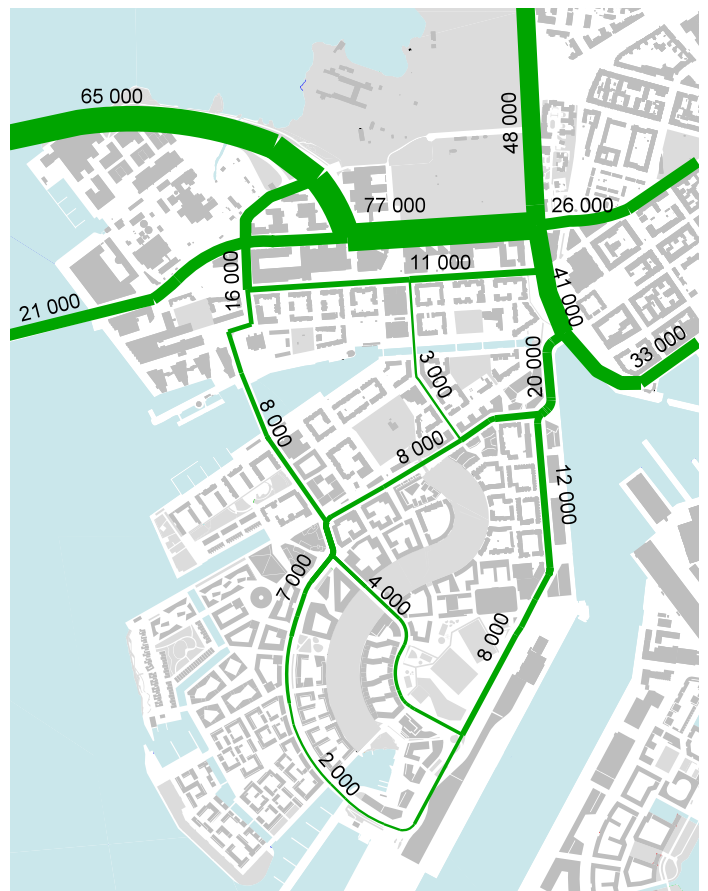
Asukkaiden pysäköintipaikat sijoitetaan pysäköintitaloon tai maanalaisiin pysäköintihalleihin korttelikohtaisesti. Pysäköintitalo sijaitsee keskeisellä paikalla alueen pohjoisosassa ja sinne sijoitetaan neljän lähimmän korttelin pysäköintipaikat. Yhteensä autopaikkoja sinne mahtuu noin 500–700, ratkaisusta riippuen. Kortteleiden 20063, 20064, 20065 ja 20066 pysäköinti sijoitetaan maanpäällisille LPA-tonteille.

Toimistojen ja myymälöiden autopaikkamääräykset vastaavat kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 1994 hyväksymiä laskentaohjeita. Venesatamassa on autopaikkamääräys 1 ap / 3 venepaikkaa, mikä vastaa autopaikkamääräystä keskusta-alueilla.

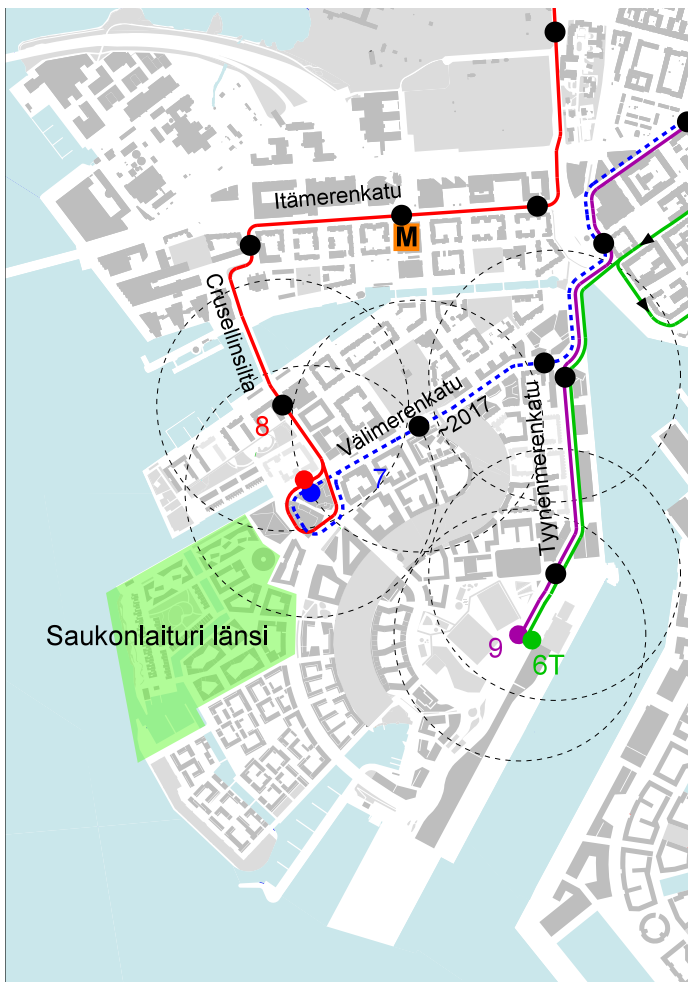
Venesatamaan sijoittuvat autopaikat palvelevat myös



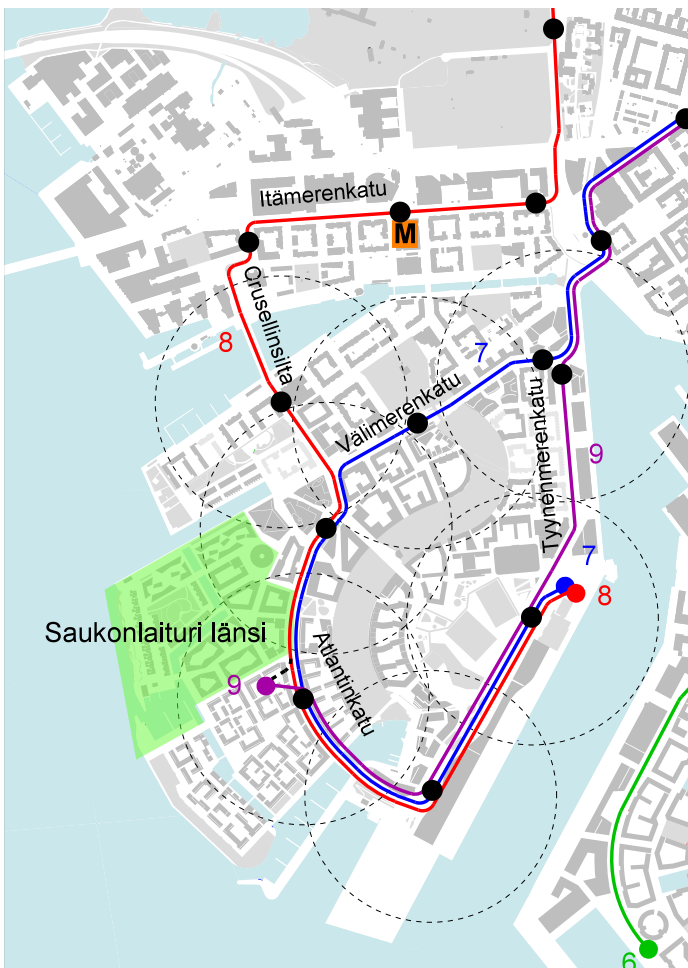
Nykyiset liikennemäärät (ajoneuvoa / vuorokausi).



Liikenne-ennusteet 2035 (ajoneuvoa / vuorokausi).



Jätkäsaaren joukkoliikenne 2014.



Jätkäsaaren joukkoliikenne 2025.

muita Saukonlaiturin alueen venepaikkoja.

Alueen suunnittelussa on etsitty vaihtoehtoja pysäköinnin jatkuvasti nouseviin kustannuksiin. Pysäköintitaloratkaisu on edullisempi kuin maanalaiset ratkaisut. Autopaikan hinta voidaan tällöin myös helpommin erottaa asuntojen hinnasta, koska asunnot ja pysäköinti voidaan rakentaa erillisinä. Asemakaava mahdollistaa Helsingin uuden pysäköintipolitiikan (Khs 17.2.2014) mukaisesti autopaikkojen kokonaismäärän vähentämisen varaamalla osan autopaikoista yhteiskäyttöautoille. Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, ja yhteiskäyttöautoille osoitetaan vähintään 2% autopaikkojen vähimmäismäärästä, voidaan autopaikkojen kokonaismäärää pienentää 10%.

Vieras- ja asiointipysäköintiä rakennetaan alueen katujen varsille. Vieras- ja asiointipysäköinti on maksullista.

Polkupyöräpaikat

Asuinrakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialueiden tonteille on sijoitettava polkupyöräpaikkoja vähintään 1 paikka / 30 m² asutokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Pysäköintitaloon on mahdollista toteuttaa osa pyöräpysäköintipaikoista. P-korttelialueelle on sijoitettava vähintään 1 polkupyöräpaikka / 15 asiakaspaikkaa kohden ja 0,3 pyöräpaikkaa / työntekijä (Pyöräpysäköinnin kehittämissuunnitelma, kslk 10.12.2013).

Joukkoliikenne

Saukonlaiturin alueen itäreunassa kulkevalle Atlantinkadulle rakennetaan raitiotie. Lähin pysäkki tulee olemaan Jätkäsaaren keskuskorttelin kohdalla oleva pysäkki, joka suunnitellaan korkeatasoiseksi Jätkäsaaren keskusasemaksi. Saukonlaiturin eteläosia palvelee myös Atlantinkadun eteläisempi pysäkki. Saukonlaiturin alueen saari sijaitsee yli 300 metrin etäisyydellä pysäkeistä.

Raitiotie kulkee Atlantinkadun keskellä ajoneuvoliikenteestä erotettuna. Suunnitelmien mukaan kadulla tulee kulkemaan kaksi raitiolinjaa, joista toinen linja tulee Ruoholahden metroasemalta ja toinen Ruoholahdenkatua Kampista. Tällä hetkellä keskuskorttelin tontilla on raitiolinjan 8 väliaikainen kääntöpaikka. Lisäksi Melkinlaiturin alueelle suunnitellaan raitiolinjan 9 kääntöpaikkaa, joten



Saukonlaiturin julkisen ulkotilan suunnitelma. Kuva: Wsp Finland Oy.

Kanariankadulla varaudutaan raitiotiehen.

Yhteiskäyttöautot

Kaavan pysäköintimääräyksillä kannustetaan sijoittamaan yhteiskäyttöautopaikkoja tonteille. Lisäksi yhteiskäyttöautoille voidaan varata tilaa katujen varsilta.

Huolto- ja pelastusreitit

Huoltoliikenne alueen tonttikaduilla tulee olemaan vähäistä. Alue liitetään Jätkäsaaren jätteen putkikeräysjärjestelmään, joten jätehuoltoliikennettä on normaalia vähemmän. Kortteleiden sisälle ja pihoille järjestetään huoltoreitit. Pienten liike- ja myymälätilojen huolto tapahtuu pääosin katualueilta. Näiden tilojen huoltotarpeen täsmennyessä voidaan katualueelta varata lastaustilaa. Kaava-alueen pelastusreitit kuvataan selostuksen ”Pelastusturvallisuus” -kappaleessa.

Palvelut

Saukonlaiturin alueen pohjoispuolelle suunnitellaan Jätkäsaaren kaupallinen keskus, joten Saukonlaiturin alueelle ei tarvita laajaa kaupallista palveluverkkoa. Alueella on kivijalkaliiketiloja Atlantinkadun varrella. Lisäksi kivijalkaliiketiloja on Bermudankolmiota rajaavien sekä venesataman viereisten asuinkortteleiden maantasokerroksissa. Saukonlaiturin lounaiskärjessä on omalla P-tontilla sijaitseva pieni liiketila, johon voi sijoittua esimerkiksi ravintola- ja kahvilatoimintaa.

Luonnonympäristö

Alueella ei ole maanpäällistä luonnontilaista ympäristöä. Alueen länsireunan täytealueen laajennus ja rantaviiva on suunniteltu osayleiskaavan mukaiseksi. Täyttöalueen rantaviivasta suunnitellaan osittain luonnonmukaista.

Suojelukohteet

Saukonlaiturin alueella ei ole aikaisemmin suojeltuja kohteita. Saukonlaiturin asemakaavassa suojellaan 1920-luvulla paikalleen linjattu, eri vuosikymmeninä rakentunut Saukonlaituri. Laituri rakennettiin alun perin hiililaituriksi ja sen rakenteisiin on liittynyt hiilinosturinradan rakenteita. Kaavamääräyksellä suojellaan laiturin vedenpinnan yläpuolella olevat, näkyvät reunamuurit sekä metalliset köysipollarit ja vaakasuuntaiset suojatangot.

Olemassa olevan Saukonlaiturin kokonaispituus on noin 650 metriä, josta täyttöjen sisään on jäänyt noin 220 metriä ja varsinaista veteen liittyvää laiturirakennetta on jäljellä noin 430 metriä.

Täyttöjen alle jäänyt osa laiturista on puuarkkurakenteisesta. Vanhimmat, pohjoisen puoleiset osat laiturin reunamuureista ovat luonnonkivipintaisia. Rakenteeltaan ne ovat puuarkkuja. Seuraava osa laiturista on teräsponsittiseinä ja paalulaattarakennetta, joka ulottuu laiturin reunasta 18 metriä maalle (Rautaponttilaituri). Tästä seuraavat rakenteet



Saukonlaiturin julkisen ulkotilan suunnitelma. Kuva: Wsp Finland Oy.

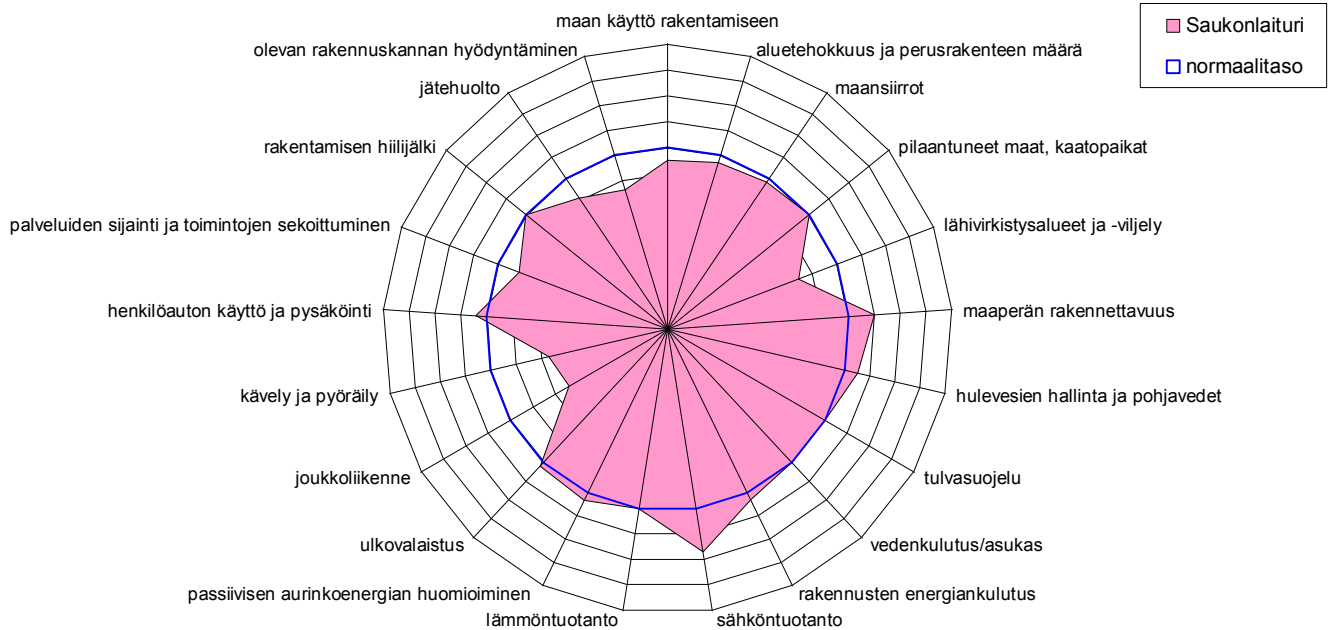
ovat puuarkkurakenteita ja kasuunilaitureita. Saukonlaiturin läntinen päätelaituri, Saukonkolanlaituri, on jätetty täyteen sisään. Saukonlaiturin lounaan puoleisin lähes 100 metriä pitkä osuus on teräsputkiseinä- ja paalulaattarakenteinen ja ankkurit ulottuvat 26 metrin päähän reunapalkista. Tämä on uusin osa Saukonlaituria ja rakennettu 1990-luvulla.

Vanhimmat Saukonlaiturin rakenteet ovat huonokuntoisia ja vaativat korjaustoimenpiteitä. Saukonlaiturin pohjoisinta laiturirakennetta tullaan uusimaan ja korjaamaan noin 240 metrin matkalla. Korjattavat laiturirakenteet ovat puuarkkurakennetta ja teräsponttiseinä-paalulaattarakennetta (Rautaponttilaituri). Laiturirakenteet korjataan asentamalla uusi teräspontti laiturirakenteen eteen ja vahvistamalla teräspontin ja laiturin väli betonilla tai kiviaineksella. Vanhojen laiturien näkyviä rakenteita pyritään korjauksen yhteydessä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään muistumana aikaisemmasta.

Kesän 2013 aikana Saukonlaiturin ja Saukonpaaden väliseen merenlahteen on rakennettu madallustäyttö noin tasoon -4. Madallustäyttö ei estä laitureiden korjausta, mutta parantaa korjaustoimenpiteiden lisäksi vanhojen laiturien vakavuutta ja kestävyyttä. Saukonlaiturin rakenteiden ylläpitämiseksi kaavassa on merkintä rm. Näiden merkintöjen alueella vanhan laiturin rakenteiden kestävyys on varmistettava ja rakenteet on huomioitava tulevassa rakentamisessa.

Saukonlaituria ovat käyttäneet suuret alukset ja vesi on laiturin vieressä syvää. Laiturin päähän on suunniteltu laituripaikkoja suurille aluksille. Suurten alusten laituripaikkojen lisäksi Saukonlaiturille rakennetaan laiturinsuuntaisia lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja veneille. Osa pysäköintipaikoista varataan venehotellin käyttöön. Venepaikkoja varten laiturin eteen on rakennettava alempi laituritaso noin tasolle +1,2 ... 1,4. Uusi laituritaso on suunniteltava vanhan laiturin henkeen sopivaksi.

Saukonlaiturin läpi puhkaistaan yksi kanava. Purjevenesatamaan asuinalueen läpi rakennettava Saukonkanava on sijoitettu vanhaan laiturirakenteeseen arkkulaiturirakenteen kohdalle. Kanavan uudet rakenteet on sovitettava vanhoihin rakenteisiin. Asuinrakennuksia ei rakenneta vanhojen laiturirakenteiden päälle. Saukonlaiturilla on 23 metriä leveitä alueita virkistysreitit käyttöön ja tälle alueelle suunnitellaan toimintoja, jotka sopivat pohjoiseen suuntautuville ulkoalueille.



Saukonlaiturin HEKO-laskennan tulos, vertailu normaalitasoon.

Ekotehokkuus

Asemakaavaa on arvioitu kaupunkisuunnitteluvirastolle kehitetyn Helsingin ekotehokkuuden arviointityökalun, HEKO:n avulla (versio 31.8.2010). HEKO:n kehitystyön pyrkimyksenä oli löytää ja kehittää käyttökelpoisimmat ja selkeät työkalut kaupunkialueiden ekotehokkuuden arviointiin ja lisäämiseen Helsingin kaavoituksessa ja näin parantaa kaavoituksen vaikuttavuutta hyvän ja kestävä kaupungin rakentamiseen. Työkalu koostuu 21 arvioitavasta tekijästä, jotka on luokiteltu viiteen eri luokkaan: maa, vesi, energia, liikenne ja palvelut, hiili- ja materiaali kierto. Työkalu perustuu mitattaviin suureisiin. Ekotehokkuuteen vaikuttavia muita tekijöitä, kuten sosiaalisia tekijöitä liittyen ihmisten viihtyvyyteen tai onnellisuuteen, ei työkalussa ole otettu huomioon.

HEKO-työkalun kokonaispisteityksessä Saukonlaiturin alue sai arvosanan hyvä. HEKO-työkalun mukaan Saukonlaiturin alueella kestävä maankäytön ratkaisuja ovat jo käytössä olleen alueen uudelleen käyttäminen, suhteellisen korkea aluetehokkuus, lähivirkistysalueiden läheisyys, joukkoliikennetarkaisut, kävelylle ja pyöräilylle luodut hyvät mahdollisuudet, palveluiden läheisyys sekä jätehuollon toteuttaminen kierrätystä ja uudelleenkäyttöä tukevalla tavalla. Ekotehokkuuspisteitä taas vähentävät runsas pysäköintipaikkojen määrä, uusiutuvan sähköntuotannon puuttuminen suunnitelmista sekä alueen rakentamisessa välttämättä käytettävät raskaat pohjarakenteet. Ranta-alueiden

rakentaminen kaupunkimaisiksi tarkoittaa sitä, että kosteikkoja ei voida rakentaa huleveden purkupisteisiin. Hulevesiä ei voida maaperän pilaantumisen vuoksi imeyttää alueelle ja nämä hulevesien käsittelyyn liittyvät seikat vähentävät myös ekotehokkuuspisteitä. Muuten vertailukriteerit ovat alueella tavanomaista tasoa.

Alueellista ekotehokkuutta voidaan laskentatyökalun vertailutavalla jonkin verran parantaa sijoittamalla alueelta välttämättä poistettavat pilaantuneet maa-ainekset mahdollisimman lähelle muualle Jätkäsaareen, pohtimalla rakennussuunnittelun yhteydessä rakennusten energiankulutusta ja paikallista sähköntuotantoa, toteuttamalla ulkovalaistus ekotehokkaasti sekä pohtimalla vielä kerran toteutusvaiheessa autopysäköinnin tarvetta, mitoitusta, vuoroittaiskäyttöä ja toteutustapaa.

Yhdyskuntatekninen huolto

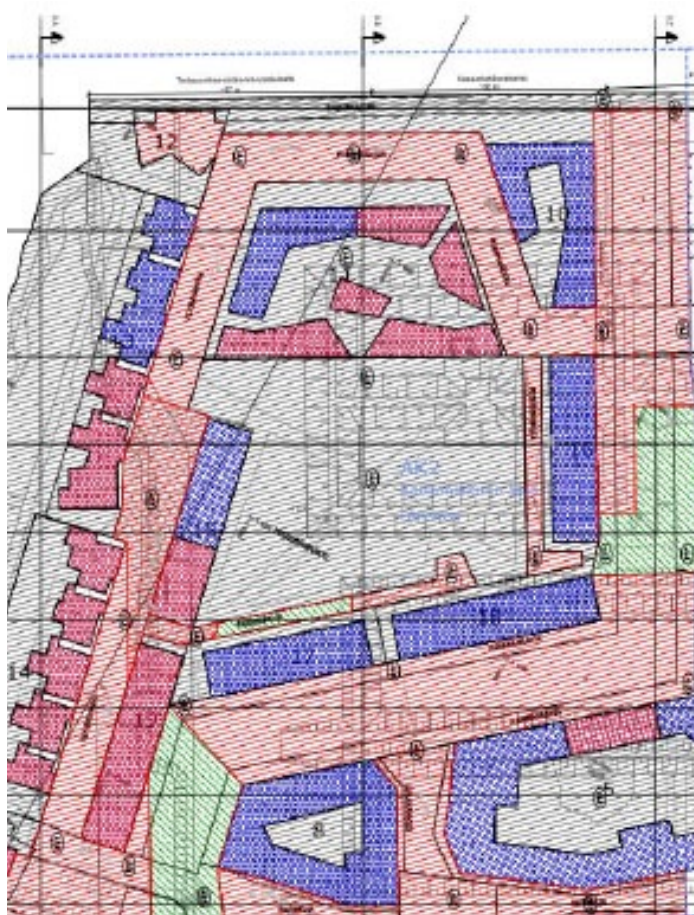
Alueelle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot sekä putkistot jätteen putkikeräystä ja kaukojäähdytystä varten. Kaavassa on et-merkintöjä jätevedenpumppaamoja ja jätteensyväkeräysastioita varten. Alueellista sähköhuoltoa palvelevien jakelumuuntamoiden alustavat sijainnit ilmenevät liitekartasta.

Tonteilla ns. alin suositeltava rakentamiskorkeus korkealta merenpinnalta suojautumista varten on Panamankadun eteläpään A-tonteilla ja KTY-1-tontilla + 3.4 m (N2000) ja muualla kaava-alueella + 3.1 m (N2000). Tämän alapuoliset tilat on rakennettava vesitiiviinä ja estettävä rakenteellisin ratkaisuin veden pääsy tiloihin esim. ajoluiskien ja sadevesiviemäroinnin kautta.

Maaperän rakennettavuus

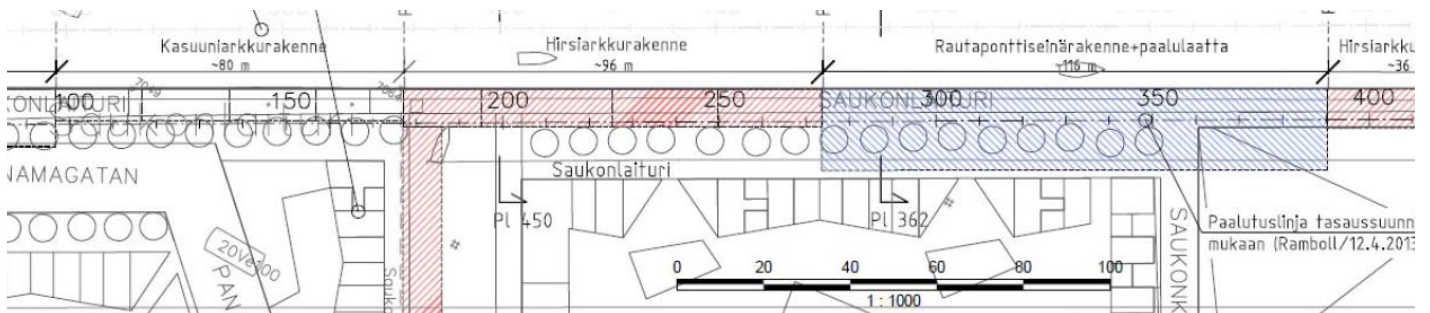
Kerrostalot perustetaan pääsääntöisesti paaluperustuksille. Osalla aluetta voidaan käyttää lyöntipaaluja, mutta täytteen kivisyyden ja arvaamattomuuden takia myös porapaalujen käyttö on välttämätöntä. Uudet täytemaa-alueet meren äärellä esikuormitetaan ja syvätiivisteitään siten, että näillä alueilla voitaisiin osa rakennuksista sekä rantarakenteet perustaa täytemaanvaraisesti. Yleiset alueet voidaan perustaa pääsääntöisesti täytemaanvaraisesti.

Kaava-alueen pohjoisosalla, vanhan täyttöalueen länsiosalla on todettu laaja yhtenäinen savialue täytemaakerroksen alla. Savikerroksen paksuus on enimmillään noin 11 metriä. Savikerroksen päällä olevan täytemaakerroksen paksuus on noin 10 metriä. Täytemaakerros on laajalti pilaantunut. Suunniteltu kanavan linjaus on pyritty sijoittamaan sekä pohjarakennuksen että pilaantuneisuuden kannalta edullisimpaan kohtaan. Yhtenäinen savialue ja pilaantunut täytemaakerros ulottuvat kuitenkin niin laajalle alueelle, että kanavan linjaus on jouduttu viemään noin 100 metrin matkan savialueella. Kanavan rakentaminen edellyttää alueellisen vakavuuden turvaavia pohjanvahvistustoimenpiteitä noin 100 metrin osalla kanavalinjausta johtuen heikoista pohjaolosuhteista.



Porapaalut	
Lyötävät teräspalkkipaalut	
Tb-paalut	
Kallionvarainen perustaminen	
Maanvarainen perustaminen	
Syvätiivistys, maanvarainen perustaminen	
Esikuormitettu (välivarasto)	
Esikuormitus ja syvätiivistys, maanvarainen perustaminen	

Ote perustamistapakartasta. Kuva: Ramboll Oy.



Vanhan Saukonlaiturin eri rakenteet. Kuva: Ramboll Oy.

Maaperän pilaantuneisuus

Asemakaava-alueen maaperässä esiintyvät haitta-aineet edellyttävät kunnostustoimia ennen alueen ottamista asemakaavan mukaiseen käyttöön. Rakentamisen yhteydessä syntyvien massojen käsittelyssä tulee varautua myös jätejakeiden esiintymiseen täyttöaineksessa. Asemakaavassa on annettu pilaantuneen maaperän kunnostusta koskeva määräys.

Saukonkanavan reunarakenteiden osalta suositellaan mahdollisimman tiivistä rakennetta, ettei haitta-aineita pääse kulkeutumaan kanavan alueelle. Lisäksi suositellaan kanavan pohjan eristämistä kanavan halki kulkevan voimakkaimmin pilaantuneen maa-alueen kohdalla. Perusteluina eristysrakenteiden rakentamiselle on erityisesti kulkeutuvien haitta-aineiden toteaminen maaperässä.

Rakennustekniset erityispiirteet

Saukonlaituri

Nykyiset, vanhat Saukonlaiturin satamalaiturit korjataan rautaponttilaiturin ja arkkulaiturin osalta. Vahvistuksia tehdään pääasiassa veden alaisilla osilla, mutta rautaponttilaiturin osalla myös reunamuuri tulee uusittavaksi. Laitureiden edustalle rakennetaan matalampi kansitaso, millä parannetaan laiturin käyttökelpoisuutta. Laituria muokataan myös rakennettavan kanavan kohdalta. Kanavan suuaukko Saukonlaiturilla sijoittuu hirsiarkkurakenteen kohtaan. Kanavan suuaukko on sovitettu siten, että suuaukkoa varten joudutaan purkamaan vain yhden hirsiarkkuperustuksen yläosan rakennetta. Kanavan suulla on Saukonlaiturin läntinen päätelaituri, Saukonkanalaituri, joka on jätetty täyteen sisään. Se sijoittuu kanavan länsireunalle ja on noin 70

metriä pitkä. Saukonkanalaituri tulee huomioida kanavan ja kevyenliikenteen sillan rakenteissa.

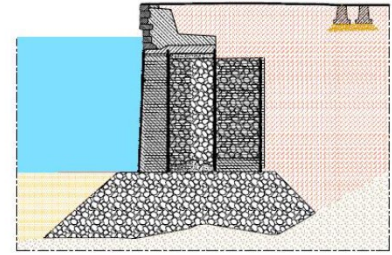
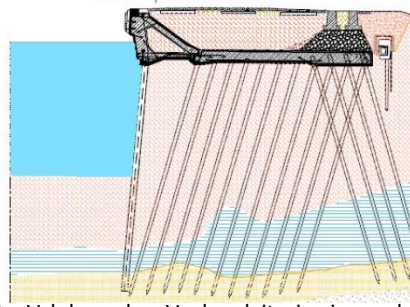
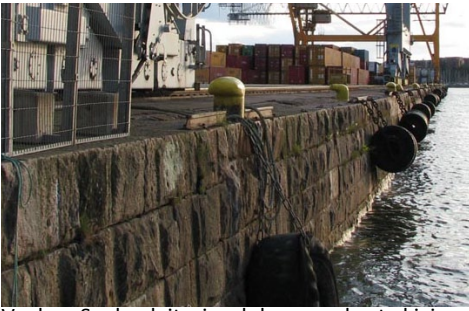
Maaperästä johtuvat haasteet rakentamiselle ja rakenteille

Kaava-alueen länsiosalla, uuden meritäytön itäpuolella, on tutkimuksissa todettu laaja yhtenäinen savialue täytemaakerroksen alapuolella. Täytön paksuus saven päällä on noin 10 metriä ja alapuolisen savikerroksen paksuus enimmillään noin 11 metriä. Täytemaa on paikoin voimakkaasti pilaantunutta jätetäyttöä. Alueella, jossa täytön alla on yhtenäinen savialue, on varmistettava alueellinen vakavuus. Erityisesti kanavan kohdalla vakavuuden varmistaminen vaatii pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Paksut täytemaakerrokset ja kivinen sekalainen täyttö vaikeuttavat perustamista ja nostavat rakentamisen hintaa. Laajalla alueella joudutaan käyttämään porapaaluja täytemaan takia. Etenkin alueen länsiosalla kova pohja on syvä ja paalupituus suuri.

Korttelin 20061 itäosan pohjarakenteissa on otettava huomioon laituirakenteen vinopaalutus. Korttelin 20055 ja Panamankadun alueella on otettava huomioon laituirakenteen paalulaatta ja vaaka-ankkurit. Nämä vaikuttavat mm. johtorakenteiden sijoittamiseen. Kortteleiden 20072 - 20075 alueella on entiseen merenpohjaan upotettuja puuproomuja, jotka saattavat vaikeuttaa paalutustyötä.

Entisten kalliosaarten sijaintia ei pysty määrittämään yksiselitteisesti pohjatutkimusten perusteella. Alueen maaperän kerrosrakenteen on hyvin pienipiirteinen ja pohjatutkimustarve lopullisten perustamistapojen suunnittelua varten on tavanomaista suurempi. Pienipiirteisyyden lisäksi pohjatutkimusten tulkintaa vaikeuttaa



Vanhan Saukonlaituri: valokuva vanhasta kivimuurista. Valokuva: ksv. Vanhan laiturin vinopaalutus- ja arkkulaiturirakenteet. Kuvat: Ramboll Oy.

täytemaan kivisyys. Maanäytteiden ottaminen on tärkeää täyteen sisäisten ja alaisten savikerrosten toteutukseksi, mutta myös näytteiden ottaminen on hankalaa. Tämän perusteella voidaan olettaa, että pohjarakenteiden suunnittelussa valitaan melko järeitä ja varmoja rakennetyyppejä, jotka ovat myös kalliimpia kuin kevyet ja maanvaraiset rakenteet. Alueen yleistasaus edellyttää jonkin verran katualueiden pohjanvahvistuksia painuman vähentämiseksi. Atlantinkadun ja raitiotien kohdalla esikuormitus voi olla sopiva menetelmä.

Merenpinnan tasolle rakennettavat kellarit ja kuivatusrakenteet tulee rakentaa alaosiltaan pysyvän vedenpaineen kestäviksi rakenteiksi ja yläosat siten, että meriveden pinta voi nousta hetkellisesti korkeammalle tasolle. Täytemaan sisällä veden pinnan korkeus vaihtelee todennäköisesti nopeasti merivedenpinnan vaihtelun mukaan. Rannan läheisyydessä on maanpinnan tasolla otettava huomioon myös aaltoilu ja pärskeet. Rakentamisessa on käytettävä varmoja rakennetyyppejä, jotka sietävät jatkuvasti ilman suuren kosteuspitoisuuden, voimakkaan tuulisuuden ja ajoittaisen viistosateen. Rakenteiden pitkäaikaiskestävyyden on oltava hyvä.

Ympäristöhäiriöt

Länsiterminaalin ensisijaisena ajoyhteytenä toimii Mechelininkatu ja Tyynenmerenkatu. Crusellin sillan kautta kulkeva satamaan suuntautuva liikenne jakautuu Länsisatamankadulle ja Atlantinkadulle. Ennuste Atlantinkadun keskivuorokausiliikenteeksi on 7 000 ajoneuvoa ja lisäksi kadulla on raitiotie.

Katuliikenteen aiheuttaman laskennallisen päiväaikaisen keskiäänitason arvioidaan olevan suurimmillaan Atlantinkadun varren julkisivuilla alimmissa kerroksissa noin 65–66 dB. Atlantinkatuun rajautuvien asuinkortteleiden kadun puoleisilta julkisivuilta edellytetään kaavassa 33 dB ääneneristävyyttä liikennemelua vastaan. 33 dB äänitasoero vaatimus on esitetty myös Kanariankadun puoleisilta julkisivuilta,

koska Kanariankadun eteläpuolelle on suunnitteilla raitiovaunun kääntöpaikka ja määräyksellä halutaan varmistaa asuinviihtyvyys sen läheisyydessä. Kaavassa edellytetään parvekkeet lasitettaviksi. Hyvällä parvekelasituksella katuliikennemelu pysytään torjumaan kauttaaltaan lähes ohjearvojen tasolle. Lasituksella myös varmistetaan mahdollisesti ylempiin kerroksiin kantautuvan laivamelun torjunta. Kaava-alueen eteläreunassa sijaitsevien asuinkortteleiden osalta kaavamääräyksellä edellytetään lisäksi kiinnittämään länsisataman satamatoiminnoista aiheutuvaan meluun huomiota asuinrakennusten ääneneristävyyttä mitoitettaessa sekä kortteleiden piha-alueita sijoitettaessa.

Kaavan viitesuunnitelman mukaisen massoitelun arvioidaan melun kannalta luovan edellytykset viihtyisien piha-alueiden toteuttamiselle.

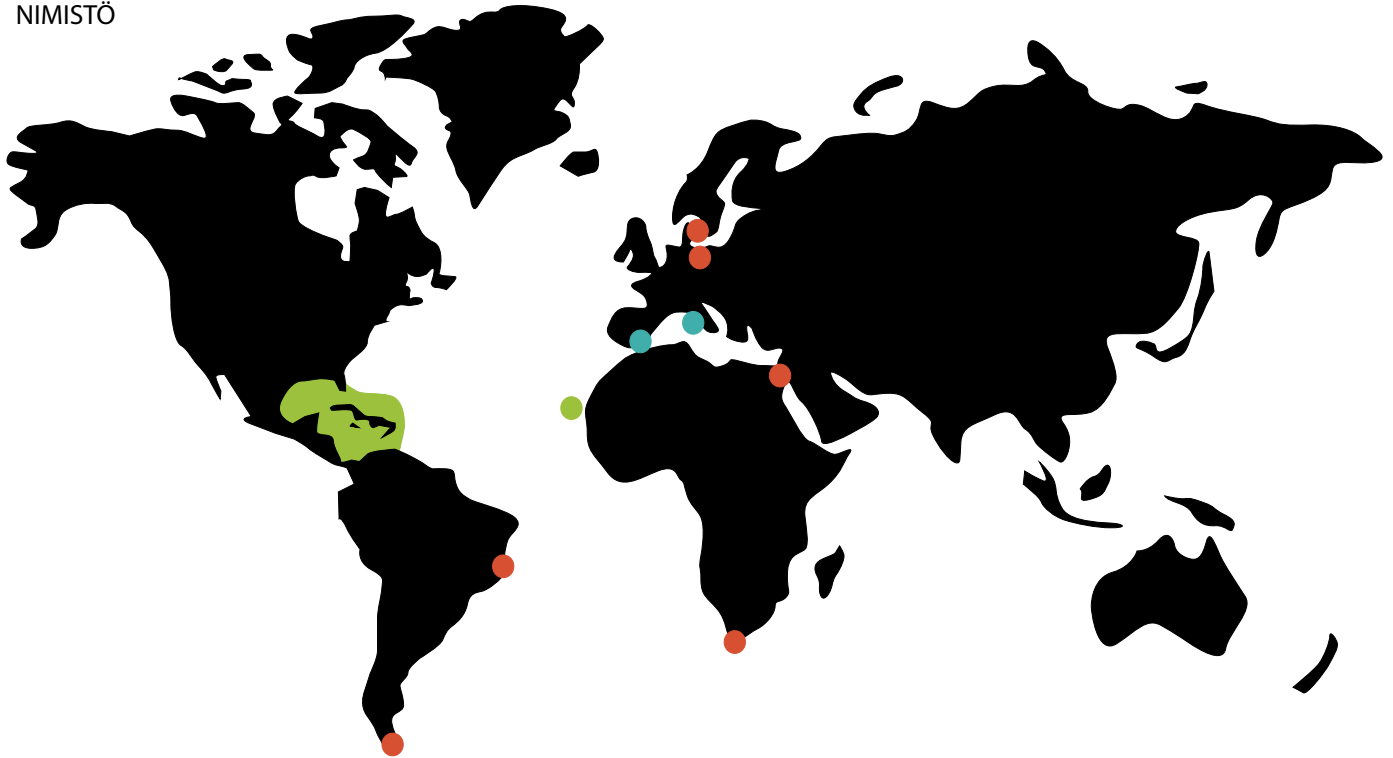


Pelastusturvallisuus

Pelastusteiden ajoreitit ja likimääräiset nostopaikat sekä katualueet, joille nostopaikka on mahdollista sijoittaa, on esitetty liitteenä olevassa viitteellisessä pelastusreititsuunnitelmassa. Nostopaikkoja ei ole mahdollista sijoittaa Atlantinkadulle eikä Kanariankadulle sille osuudelle, jolla raitiotien reitti kulkee. Karibianrantaan ja Panamanrantaan nostopaikkoja on mahdollista sijoittaa vain esitettyihin kohtiin. Rantoja on mahdollista käyttää hälytysajoneuvojen ajoreitteinä. Pelastusreititsuunnitelmassa on esitetty ajoyhteys kortteleihin, joiden varatiejärjestelyt perustuvat korttelin sisällä oleviin nostopaikkoihin.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen tarkemmat järjestelyt. Kadulla sijaitsevien nostopaikkojen sijainnista tulee sopia Helsingin rakennusviraston kanssa. Kanariankadun ja Barbadoskadun varrelle istutettavien puiden sijoitus on huomioitava pelastustien nostopaikkojen suunnittelussa.

SAUKONLAITURIN ALUE
NIMISTÖ



SATAMAT

Jätksaarenkallion ja Hietasaaren alue ● Tyynenmerenkadun poikkikatu ● Välimerenkadun poikkikatu

ALUEET ATLANTILLA

Saukonlaiturinalue ● Atlantinkadun poikkikatu → SAARET KARIBIALLA



Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksissaan (14.4.2010, 8.12.2010, 16.10.2013 ja 13.11.2013) valita Saukonlaiturin nimistön aihepiiriksi merimytologian, merenkulunväylät ja valtameret, Atlantin valtameren sekä sen sivumeren Karibianmeren alueen saaret ja saarivaltiot sekä alueen vanhan nimistön: Atlantinkatu (Atlantgatan), Bahamankatu (Bahamasgatan), Barbadoskentu (Barbadosgatan), Barbadoskentu (Barbadosgränden), Bermudankatu (Bermudagatan), Bermudankolmio (Bermudatriangel), Bermudankuju (Bermudagränden), Jamaikankatu (Jamaicagatan), Haitinkuju (Haitigränden), Kanariankatu (Kanariegatan), Karibiankatu (Karibiengatan), Karibiankujukuju (Karibiagränden), Karibianranta (Karibienstranden), Kuubankatu (Kubagatan), Panamankatu (Panamagatan), Panamankuju (Panamagränden), Panamanranta (Panamastranden), Poseidoninkuju (Poseidongränden), Poseidoninpuisto (Poseidonparken), Saukonkanava (Utterkanalen), Saukonkuju (Uttergränden), Saukonlaituri (Utterkajen), Saukonnokanallas (Utteruddsbassängen) ja Tritoninpuisto (Tritonparken).



Saukonlaituri talvella.

5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, naapurikaupunginosiin ja rakennettuun ympäristöön

Alueen toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta Helsingin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä. Suljettu satama-alue meren äärellä muuttuu kaikille yhteiseksi julkiseksi kaupunkitilaksi, jossa yhdistyvät kantakaupunkiasuminen ja merellinen Helsinki.

Vaikutukset kaupunkirakenteen ekotehokkuuteen

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 voimalaitosalueita, jolloin energian siirtohäviöt ovat pienet. Asemakaavaan on suunniteltu hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ja lähivirkistysalueet.

Pohjarakentamisen olosuhteet ja maaperän pilaantuneisuus eivät anna hyviä lähtökohtia

ekotehokkuudelle. Raskaita pohjarakenteita on vaikea välttää. Maaperän pilaantuneisuuden negatiivisia vaikutuksia tullaan ekotehokkuuden kannalta lieventämään sijoittamalla osa välttämättä kaivettavista maa-aineksista Jätkäsaaren Hyväntoivonpuiston hyötykäyttöalueelle ja minimoimalla pysäköintikellareista syntyvät kaivumaat. Kaava-alueella on pyritty myös minimoimaan alueleikkauksia. Esimerkiksi Poseidonipuisto on sijoitettu alueelle, jossa on pilaantuneisuutta ja näin alueen kaivumaiden määrää on saatu pienennettyä.

Myös kuntatekniikan ja rakennusten suunnittelun ja rakentamisen aikana tehdään valintoja, jotka osaltaan vaikuttavat asemakaavan kokonaisuuden linkaarikustannuksiin ja ekotehokkuuteen.

Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Saukonlaiturin asemaakaava-alue tuottaa liikennettä noin 2 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenne jakautuu Atlantinkadun kautta pääosin Välimerenkadulle ja Länsisatamankadulle.



Joukkoliikenne yhteydet paranevat suunnitteilla olevien raitiotielinjojen myötä. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet paranevat. Myös Helsingin rantoja kiertävää jalankulun ja pyöräilyn rantareittiä täydennetään.

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

Vaikutukset luontoon, merialueisiin, maisemaan, kaupunkikuvaan ja kaupunkisiluettiin sekä virkistysalueverkostoon

Alueen toteutuessa rakennetaan uutta puistoalaa 1,6 ha. Puiston rakentaminen asfaltoidun satamakentän tilalle lisää alueen luonnon monimuotoisuutta.

Alueella tehtävien maantäyttö- ja kaivutöiden tuloksena Saukonlaiturin alueelle syntyy uusi saarimainen alue. Yleiskaavavaiheessa tehtiin matemaattinen virtaus- ja kulkeutumismallinnus mereen tehtävien täyttöjen vaikutuksesta veden vaihtuvuuteen alueen läheisyydessä ja Seurasaarenselällä ja sitä tarkennettiin asemakaavavaiheessa. Kanavan pohjoisen suuaukon sijainti Saukonlaiturilla on siirtynyt virtaus selvityksen tilanteesta jonkin verran itään päin, mutta se on edelleen lahden merenpuoleisessa reunassa.

Uusiksi täytemaa-alueiksi mallinnettiin Jätkäsaaren osayleiskaavan täyttöjen lisäksi myös Koivusaaren osayleiskaavaluonnoksen 10.6.2010 mukaiset täytöt ja vaikutusarvio tehtiin näiden täyttöjen yhteisvaikutuksesta. Uudet täytöt aiheuttavat veden viipymän lisääntymistä suhteellisesti eniten Seurasaarenselän eteläosassa Lapinlahden sillan läheisyydessä. Veden vaihtuvuus on tällä alueella hyvä ja laatumuutoksia ei ole odotettavissa. Laajalahdella ja Lehtisaarenselällä veden viipymä kasvaa noin 1 % verran. Näin vähäistä muutosta ei pysty erottamaan viipymän luonnontilaisesta vaihtelusta. Veden viipymä Jätkäsaaren alueen uusissa kanavissa ja venesatamassa on alle 5 päivää, joten veden laatu on sama kuin Lauttasaarensalmessa. Tällä hetkellä yleinen veden laatu salmessa on tyydyttävä ja kehitys on paranevaan suuntaan.

Tuulisuus on alueen merkittävin luonnonprosessi. Suunnitelman vaikutuksia tuulisuuden kannalta on arvioitu koko Jätkäsaaren aluetta koskevassa, osayleiskaavavaiheessa tehdyssä pienoismallikokeeseen perustuvassa tuulisuuskartoituksessa. Kartoituksessa selvitettiin tuulen ja pakkasen yhteisvaikutusta tuulitunnelikokeiden sekä tuuli- ja lämpötilastojen avulla. Tutkimuksessa selvitettiin tuulisuuden vaikutusta viihtyvyyteen katutasossa, haitallisen koviin ja liikenneturvallisuuteen vaikuttavien tuulien



Jätkäsaari tavarasataman toiminnan aikaan. Kuva: kaupunkimittaus.

esiintymistä ja tuulen ja pakkasen yhteisvaikutusta viihtyvyyteen ja paleltumisriskiin. Lisäksi Saukonlaiturin alueelta on laadittu asemakaavavaiheessa asiantuntijalausunto tuulisuuden vaikutuksista.

Tuulisuuden kannalta ihanteellisella ranta-alueella maaston muodot ja rakennusten korkeudet nousevat tasaisesti tuulen suunnassa. Tuulisuuden kannalta hankalia paikkoja ovat suurten tai korkeiden erillisten rakennusten ympäröivät alueet ja pitkät suorat kadut, joiden varrella on tiiviisti suuria rakennuksia. Rakennuksilla ja umpikorttelirakenteella on selvä tuulelta suojaava vaikutus siten, että jo merenrannan reunimmaisen korttelin sisäpihalla on huomattavasti paremmat olosuhteet viihtyvyyden kannalta kuin meren puolella.

Saukonlaiturin alueen muutamat ympäristöä korkeammat rakennukset aiheuttavat rakennusten ympärillä ilmavirtaukseen häiriöitä ja ihmiset kokevat tämän puuskaisuutena. Ilmavirtaus voi ohjautua rakennuksen julkisivua pitkin alas katutasoon tai kiertää rakennuksen nurkkia suuremmalla nopeudella.

Alueen korttelirakenne on pääosin umpinainen ja tuulisuuden kannalta hyvä. Poikkeuksen tekevät Panamankadun pohjoisosassa ja venesataman

ympäristö, jotka ovat avoimia pohjoisen tai lounaan suunnan tuulille. Panamankadun pohjoisosassa on talviaikaan muuta aluetta selvästi ankarammat olosuhteet tuulen ja pakkasen yhteisvaikutuksesta. Yli 15 min kestävää oleskelua mahdollisesti vaativia toimintoja, kuten bussipysäkkejä tai taksitolppia ei tulisi sijoittaa suojaamattomina korkeiden rakennusten juurelle tai ranta-alueille.

Saukonlaiturin alueen tärkeimmät kävelyreitit on suunniteltu rakennusten läheisyyteen siten, että olosuhteet ovat myös kovalla tuulella mahdollisimmat hyvät. Talvella puhaltavat kylmät pohjoistuulet on otettu huomioon alueen reittien suunnittelussa.

Kaupungin viheralueverkosto täydentyy uudella avomerimaisemaan liittyvällä rantapuistolla ja toiminnallisella Poseidonipuistolla. Uudet puistot monipuolistavat ja parantavat lähialueen asukkaiden virkistysaluetarjontaa ja tarjoaa kaupungin rantoja kiertävän reitin osana mielenkiintoisen vierailukohteen matkailijoille ja kaupunkilaisille. Tritonipuisto täydentää kaupungin rantoja kiertävää rantaraittia. Saukonlaiturin alueen rakentamisen myötä alueelle syntyy myös uusia elinympäristöjä eri eliölajeille. Puistojen tarkemman suunnittelun yhteydessä voidaan tutkia mahdollisuutta luoda saaristovyöhykkeelle tyypillisten merelliseen



ympäristöön sopeutuneiden lajien elinympäristöjä. Rakennettavan rantapuiston rantaviivasta voidaan suunnitella nykyistä rantaviivaa vaihtelevampi.

Lauttasaarenselän reunalla sijaitsevan alueen rakentaminen muuttaa maisemaa ja kaupunkikuvaa huomattavasti. Saukonpaaden suunnalta tarkasteltuna avoimet näkymät merelle muuttuvat kaupunkimaisiksi. Tärkeä näkymä avomerelle säilyy useasta kohdasta Saukonlaiturin asuinrakenteen sisältä.

Näkymissä Lauttasaaresta, Ruoholahdesta, Lauttasaaren silloilta sekä mereltä Pihlajasaarten ja Melkin suunnasta uuden rakentamisen vaikutus on merkittävä. Aiemmin suurten nosturien ja konttirivistöjen hallitsemasta avoimesta satamakentästä tulee kaupunkimaista aluetta. Samalla kantakaupungin rakennetun julkisivun ulkoreuna työntyy pidemmälle kohti avomerta. Maanpinnan nostamisen ja ympäristöä korkeamman rakentamisen myötä Saukonlaiturin alueen keskelle muodostuu maamerkkimäinen osa.

Saukonlaiturin alue muodostaa Jätkäsaaren lopullisen uuden julkisivun merelle lounaan suuntaan ja Saukonpaaden suuntaan luoteeseen. Tritonipuisto pehmentää julkisivua merelle. Se ja pohjoislaidan vanha laituri-alue muodostuvat osaksi Jätkäsaarta kiertävää uutta merellistä virkistysreittiä.

Näin koko kaupungin virkistysalueverkosto rantoja kiertävine reitteineen tulee täydentymään.

Arvokkaimmat jäänteet satamatoiminnan ajasta – pohjoislaidan vanhat laituri- rakenteet – säilytetään.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Kaava luo edellytykset jatkosuunnittelussa melun, ilmanlaadun, pilaantuneen maaperän, pelastusturvallisuuden ja merenpinnan korkeudelta suojautumisen ohje- ja suositusarvojen saavuttamiselle.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin, elinoloihin, viihtyisyyteen ja palveluihin

Alueen julkiset ulkotilat rakennetaan esteettömiksi kaikkien eri väestöryhmien liikkumiseen soveltuviksi. Julkisen liikenteen verkosto ulottuu alueelle Atlantinkadun raitiotielinjalla, jolloin liikkumismahdollisuudet alueelta sekä alueelle ovat tasa-arvoisemmat kuin henkilöautoriippuvaisilla alueilla.

Venesatama ja Saukonkanavan venepaikat lisäävät alueen merellisyyttä ja merellisiä palveluita sekä vahvistavat Helsinkiä merellisenä kaupunkina.



Avomerinäkyä kaava-alueelta.

Helsingin julkinen rantaviiva kasvaa Saukonlaiturin, Saukonkanavan ja Tritoninpuiston julkisten ulkotilojen myötä. Kanavan rakentaminen lisää myös osaltaan julkista rantaviivaa ja mahdollistaa suojaiset julkiset oleskelualueet meren äärellä. Alueen tuulisuuden huomioiminen korttelirakenteessa vaikuttaa ihmisten viihtyvyyteen uusilla asuinalueilla ja ulkotiloista saadaan huonommissakin säissä käytettäviä. Alueen rakentaminen suojaa myös nykyisiä Ruoholahden asuinkortteleita ja sen ulkotiloja.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia katujen, aukoiden ja raittien rakentamisesta esirakentamisineen, puistojen rakentamisesta, kanavan rakentamisesta sekä siihen liittyvistä pilaantuneen maaperän kunnostamisesta ja silloista, purjevenesatamasta sekä olemassa olevien laiturerakenteiden uusimisesta Saukonlaiturin alueella.

Katualueiden sekä tonttien perustamis- ja pohjarakentamistapoja ja niiden kustannuksia on tutkittu konsulttityössä ”Saukonlaiturin asemakaava-alue, tonttien ja yleisten alueiden pohjarakennussuunnitelma” (Ramboll, 26.4.2013). Katualueilla joudutaan tekemään rakennekerrosten

alapuolisia korotustäyttöjä ja leikkauksia. Katujen perustaminen voidaan pääosin tehdä syvätiivistettävän pohjamaan varaan, mutta paikoin tehdään lisäksi pohjanvahvistusta esikuormittamalla. Asemakaava-alueella katualueiden esi- ja pohjarakennuskustannukset ovat noin 2 miljoonaa euroa. Katujen ja aukoiden pintarakenteiden kustannukset ovat yhteensä noin 8 miljoonaa euroa ja katujen sekä aukoiden kokonaiskustannus on yhteensä noin 11 miljoonaa euroa. Alueen puistojen rakentamisesta kustannuksia muodostuu noin 2 miljoonaa euroa.

Saukonlaiturin kanavasta sekä Saukonkanavan purjevenesatamasta on laadittu rantarakenteiden yleissuunnitelma (Ramboll, 27.8.2013). Kanavalinjauksella maapohja on varsin vaihtelevaa. Pääosa alueesta on kitkamaa- ja louhetäyttöä ja paikoin täytteen alla sijaitsee savikerroksia. Lisäksi kanavan alueella sijaitsee vanha kallioluoto, vanha hirsiarkkurakenne sekä entisen rantaviivan louhepenkereitä. Täytön seassa on havaittu myös rakennusjätteitä sekä tuhkaa. Kanavalinjan maaperässä on haitta-ainetutkimuksissa todettu pilaantuneisuutta. Maaperän pilaantuneisuus tulee huomioida kanavan rakentamisen aikana ja myös lopputilannetta varten tulee haitta-aineiden kulkeutuminen kanavaan ja sen kautta meriveteen estää eristysrakenteilla,



mikä lisää kanavan kustannuksia. Tarkentavissa tutkimuksissa on havaittu maaperä aiempia oletuksia pahemmin pilaantuneeksi, mikä on nostanut kanavan kustannuksia noin 10,7 miljoonaa euroa. Pilaantuneiden maiden kunnostuksen osuus on yhteensä 13,5 miljoonaa euroa. Kustannustehokkaimmaksi rakenneratkaisuksi kanavan rantarakenteille on todettu massanvaihto sekä kulmatukimuuri. Kokonaisuudessaan kanavan kustannus on noin 31 miljoonaa euroa. Kanavan ylittävien siltojen kustannus on lisäksi noin 4,2 miljoonaa euroa, jolloin kanavan kokonaiskustannus on noin 35 miljoonaa euroa.

Nykyisen Saukonlaiturin kunnostamisesta on laadittu yleissuunnitelma (Ramboll, 27.8.2013), jonka perusteella on päädytty kunnostusratkaisuun, jossa osa vanhasta rautaponttilaiturista puretaan ja rakennetaan uusi tukiseinälaituri. Arkkulaiturin eteen asennetaan uusi teräsponttiseinä, joka suojaa vanhoja hirsiarkkuja, sekä uusi laiturikansi tämän eteen. Laiturin korjauskustannukseksi on arvioitu 6,4 miljoonaa euroa, josta 1,8 miljoonaa euroa kohdistuu Saukonlaiturin itäosan asemakaava-alueelle.

Purjevenesataman esirakentamiskustannukset koostuvat satama-altaan kaivusta, täytöstä sekä syvätiivistyksestä. Esirakentamiskustannukset ovat

noin 3,5 miljoonaa euroa. Rantarakenteiden osuus purjevenesatamassa on noin 4 miljoonaa euroa ja kokonaiskustannus sataman rakenteille noin 8 miljoonaa euroa.

Kaupungin vastattavaksi aiheutuvat kustannukset kaava-alueelta ovat (Alv 0 %):

Kadut ja aukiot	11 milj. €
Puistot	2 milj. €
Saukonlaiturin kanava	31 milj. €
Kanavan ylittävät sillat	4 milj. €
Purjevenesatama	8 milj. €
Saukonlaiturin korjaus	7 milj. €
YHTEENSÄ	63 milj. €

Jätkäsaaren asemakaava-alueille AK2-AK3 ja AK5-AK6 on laadittu alueellinen tasaussuunnitelma ja vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll, 12.4.2013). Edellä esitetyn taulukon lisäksi alueen vesihuoltoverkoston toteuttamisesta aiheutuu noin 5 miljoonan euron kustannukset, sekä kaukolämpöverkoston alueellisesta toteuttamisesta noin 1 miljoonan euron kustannukset ja sähköverkoston toteuttamisesta noin 1 miljoonan euron kustannukset. Näistä kustannuksista vastaavat verkkojen operaattorit. Laskelma ei sisällä kaukojäähdytys- tai jätteen imuputkikeräysjärjestelmien kustannuksia.



Jätkäsaaren asfalttikenttää konttipaikkamaalauksineen kesällä 2009.

Kaupungin kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin 63 miljoonaa euroa, eli 460 - 520 €/k-m². Tämän kustannuksen lisäksi kaava-alueelle on aiemmin kohdistunut Tritonin puiston ja purjevenesataman ruoppaus- ja täyttökustannuksia noin 7 miljoonaa euroa. Sisämaan rakennusalueisiin nähden kustannustasoa voidaan pitää korkeana.

Tonttitalous

Pohjarakenteiden kustannuksia kaava-alueella nostaa alueen täyttömaasta koostuva maapohja, sen rakennettavuuden vaihtelevuus, lohkaraisuus ja täytteessä tai sen alla olevat hienorakeiset maakerrokset. Rakennusten ja rakenteiden ensisijainen perustamistapa on paaluperustus. Asemakaavavaiheessa on tutkittu, millä alueilla on mahdollisuus käyttää lyöntipaalutusta ja millä joudutaan turvautumaan porapaalutukseen, mikä nostaa perustamisen hintaa. Tämänhetkiseen tutkimustietoon perustuva esitys suositeltavista perustamistavoista on esitetty kaavan liiteaineistossa (Tonttien ja yleisten

alueiden pohjarakennussuunnitelma, Ramboll, 26.4.2013). Tehtyjen selvitysten perusteella pohjarakennuskustannukset vaihtelevat merkittävästi korttelikohtaisesti ollen paikoin noin 500 €/k-m². Asuinkerrostalojen (AK) kortteleissa perustamiskustannus on keskimäärin 175 €/k-m² ja asuinrakennusten (A) kortteleissa noin 125 €/k-m². Kustannuslaskelmassa on oletettu, että uudella meritäyttöalueella alueen matalimmat rakennukset voitaisiin perustaa syvätiivistetyn täytteen varaan, jolloin vältytään kaikista suurimmalta paalupituudelta. Mikäli kyseiset rakennukset joudutaan kuitenkin perustamaan paalujen varaan, on lisäkustannus noin 4,2 miljoonaa euroa. Lopullisten perustamistapojen suunnittelua varten on tehtävä hankekohtainen lisäselvitys pohjarakentamisolosuhteista.

Korttelien 20067 ja 20069 itäosalla ja korttelin 20070 kohdalla täytteen alla on todettu hienorakeisia maakerroksia. Tämä on muistettava jos suunnitellaan maanvaraisia pihvoja paaluperustusten alueelle. Mikäli pihan korottaminen aiheuttaa myös



painumaa, vähenee paalujen kantavuus. Painumaa voidaan vähentää esikuormituksella ja se on otettava huomioon aikataulusuunnittelussa.

Kanavan varrella sijaitseville kortteleille aiheutuu kanavan rakentamisesta merkittävä lisäkustannus, sillä tonttien kanavan puoleisten rakennusten perustukset tulee suunnitella ja rakentaa siten, että kanava on mahdollista huoltaa avokaivannossa rakennusten perustuksia vahingoittamatta. Kaavavaiheessa ratkaisuksi on oletettu tonteille rakennettavan erillinen porapaaluseinä.

Porapaaluseinän kustannukseksi on arvioitu noin 10 000 €/jm, joka tonteille jyvitettyä aiheuttaa noin 50 - 400 €/k-m² lisäkustannuksen tontin sijainnista ja rakennusoikeudesta riippuen. Pääosin tämän lisäkustannuksen johdosta kanavan vaikutus myytävien tonttien arvoon on negatiivinen.

Pysäköinti kortteleissa on suunniteltu rakenteellisesti kellareihin tai pihakannen alaisiin tiloihin, pysäköintilaitokseen ja kadunvarsipysäköintiin. Autopaikan kustannuksen oletetaan vaihtelevan 30

000 euron ja 50 000 euron välillä korttelikohtaisesti. Kerrosneliometriä kohden pysäköinnistä aiheutuu tonteille kustannuksia noin 270 €/k-m².

Keskimäärin tonteille aiheutuvat kustannukset ovat noin 500 €/k-m² sisältäen pysäköinnin, perustamisen sekä kanavan varrella edellytettävän porapaaluseinän tai vastaavan rakenteen.

Tonttituloja alueelta on arvioitu saatavan 120 - 150 miljoonaa euroa.



1. Jätkäsaarenkallio ja Hietasaari 2010-2020
2. Saukonpaasi 2008-2019
3. Saukonlaituri, itä 2015-2018
4. Atlantinkaari, itä 2016-2022
5. Palvelukorttelit 2017-2022
6. Saukonlaituri, länsi 2016-2024
7. Atlantinkaari, länsi 2018-2023
8. Keskuskorttelit 2019-2023
9. Melkinlaituri 2020-2027
10. Liikuntapuisto
11. Sataman alue 2015-

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutettavuuden tarkastelu

Asemakaava-alueen taloudellista toteutettavuutta, sekä siihen liittyvää markkinatilannetta on tarkasteltu työssä "Asemakaavan toteutettavuuden arviointi" (Catella Property Oy, 4.3.2014). Selvityksessä tutkittiin kaupungin rakennusinvestointien hankintaa erilaisin toteutusmuodoin, kuten elinkaari- ja allianssimallilla. Kokonaisuudessaan kaupungin perinteinen rakennuttamismalli osoittautui parhaaksi toteutusmuodoksi, eikä erilaisista yhteistoimintamalleista saada alueen toteuttamisessa merkittävää hyötyä. On huomioitavaa että asemakaava-alueen toteuttaminen edellyttää merkittäviä etupainotteisia investointeja kanavan osalta. Useiden merenranta-kohteiden yhtäaikainen valmistuminen edellyttää tuotannon jakamista alueella noin kymmenen vuoden aikavälille, mikä pidentää rakennusinvestointien takaisinmaksuaikaa.

KORTTELI 20072

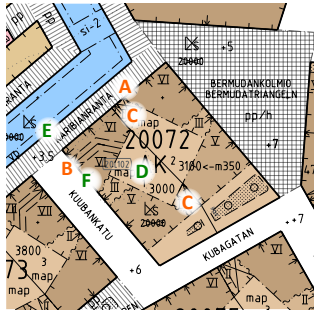
KORTTELIKORTTISSA ON KOOTTU YHTEEN KORTTELIN TÄRKEIMPIÄ ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA EHDOTETTU SITOVIA OHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN TAI KATU- JA PUISTOSUUNNITELUN TUOKSI. KORTIN RAKENTAMISAPAOHJEET JA SUUNNITTELUOHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIÄ, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA, KORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA JA TUO ESILLE MAAVOTUKSEN TAVOITTEITA SEKÄ ERITYISESTI TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN YHTEENSÖYTYSKOHTIA.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

A Kanavan varrella rakennuksen perustukset on rakennettava niin, että kanavan tukimuuri on huollettavissa avokivienossa rakennuksen vaurioitumatta.

B Ajo pysäköintialueeseen hoidetaan Kuubankadun päästä, läheltä Karibianrantaan rakennuksen rungon läpi. Kaaavaan on merkitty sijainnitaan ohjeellinen ajoluisikan paikka.

C Korttelista tulee järjestää yhteys kanavalle ja Kuubankadulle. Rakennukseen jätettävien aukkojen ohjeelliset sijainnit on merkitty kaavaan.



ASEMAKAAVA

SITOVAT OHJEET

D Kannenalainen autohalli (esim.) rakennetaan niin, että autopaikat sijoittuvat rakennusrungon alle.

E Karibianrantaan suunnitellut kanavaan ja rantareittiin liittyvät rakenteet, esimerkiksi mahdolliset portaat laituritasolle, on huomioitava rakennuksen suunnittelussa. Karibianrannan puolelle ei voi sijoittaa pelastusajoneuvojen nostopaikkoja.

F Johtojen, rakenteiden (esim. luiskat) tai laitteiden sijoittuessa katualueen puolelle, on rakennusvirastolta haettava sijoituslupa suunnittelun yhteydessä.

1 Kadunpuolen julkisivun tulee olla värisävyiltään tummia.

2 Bermudankolmion varrelle tulee rakentaa liiketiloja, esimerkiksi kahvila- ja ravintolatiloja, jotka avautuvat aukkoihin ja kanavalle.

3 Korttelissa on korkeampia ja matalampia osuuksia. Matalammat osuudet luovat mahdollisuuksia järjestää näkymiä asunnoista korttelin läpi.

4 Sisäpihan puolen julkisivun tulee olla värisävyiltään vaaleita.

5 Jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen, esimerkiksi porttikongin yhteyteen.

6 Korttelissa on korkeampia ja matalampia osuuksia. Matalammat osuudet luovat mahdollisuuksia järjestää näkymiä asunnoista korttelin läpi.

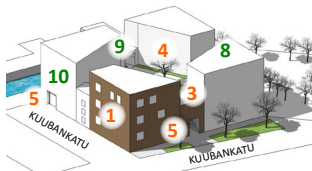
7 Bermudankolmion aukko- ja matalampia osuuksia. Matalammat osuudet luovat mahdollisuuksia järjestää näkymiä asunnoista korttelin läpi.

8 Korttelin korkeimpien osuuksien kattojen rakennetaan joko terasseina tai viherkattoina.

9 Korttelin matalimpien osuuksien katojen rakennetaan joko terasseina tai viherkattoina.

10 Korttelin julkisivuväriyksen suunnitellaan yhtenäisenä ja niin, että se eroaa viereisistä kortteleista.

11 Rasiiteista ja yhteiskäyttöjärjestelyistä, esimerkiksi pysäköintiin ja pelastusjärjestelyihin liittyvistä järjestelyistä, tulee laatia erilliset sopimukset.



AKSONOMETRIA ETELÄSTÄ



AKSONOMETRIA POHJOISESTA

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

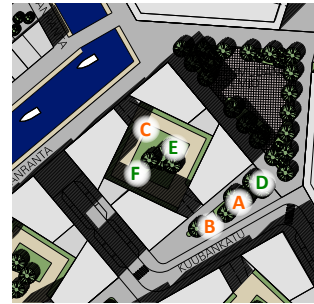
KORTTELI 20072

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

A Tonttiin kuuluu Kuubankadun liittyvä katumainen alueen osa, johon on kaaavassa merkitty istutettavat alueet.

B Katumaisen tontinosaan läpi on hoidettava huolto- ja pelastusajoyhteys sisäpihalle.

C Sisäpihalle tulee suunnitella esteetön yhteys katualueelta ulkotilassa.



HAVAINNEKUVA

SITOVAT OHJEET

D Istutettava alue suunnitellaan vähentämään tuulisuuden haittoja puiden ja kasvilisäysten avulla vastaavasti kuin Haitinkujan istutusalueet.

E Kanavanrannasta ei ole mahdollista järjestää pelastusajaa. Pelastusajajärjestelyt on järjestettävä Kuubankadulta tai Bermudankolmiolta sekä sisäpihalta.

F Korttelin sisäpihan suunnittelussa on huomioitava viihtyisät oleskelualueet, näkymät ja yhteydet erityisesti kanavalle ja Bermudankolmiolle sekä pelastusajaa ja mahdolliset nostopaikat.

1 Katualueen taso on Karibianrannan puolella noin +3,5 - +4,0, Bermudankolmiolla taso nousee Karibianrannan puolelta kohti Kuubankatua +3,5 - +7,0.

2 Kuubankatu laskee Bermudankolmiolta Karibianrantaan +7,0 - +3,5. Kaikki katukorot tulee tarkistaa rakennusviraston katusuunnitelmista.

3 Huoltoajaja Bermudankolmiosta liiketiloihin hoidetaan Kuubankadulta Bermudankolmion kautta.

4 Pihajärjestelyjen suunnittelussa tulee huomioida alueen tuulisuus.

5 Kuubankadulla, Bermudankolmiolla ja Karibianrannassa ulkovalaistus järjestetään valaisinytyvällä tai pollareilla.

6 Saukonkanavan pintamateriaalit suunnitellaan vanhan Saukonlaiturin satamailmeeseen sopivaksi (betonilaituri, asfaltti, metalli).

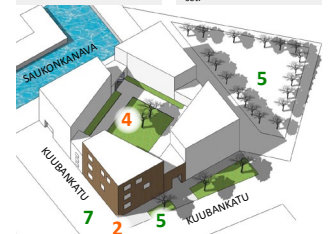
7 Kuubankadun kadunvarsipysäköinti on maksullista vieraspysäköintiä.

8 Bermudankolmion varrella sijaitsevien liiketilojen terassi-alueet sekä huoltoajoterve on huomioitava aukion ja pelastusajoneuvojen nostopaikkojen suunnittelussa. Nostopaikkoja ei voi sijoittaa Karibianrannan puolelle.

9 Rasiiteista ja yhteiskäyttöjärjestelyistä, esimerkiksi pysäköintiin ja pelastusjärjestelyihin liittyvistä järjestelyistä, tulee laatia erilliset sopimukset.



AKSONOMETRIA POHJOISESTA



AKSONOMETRIA ETELÄSTÄ

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Selostuksen liitteenä olevista korttelikorteista löytyy koottuna kunkin korttelin tärkeimmät toteutusohjeet.

Rakentamisaikataulu

Rakentamisen aloittamisen on arvioitu olevan mahdollista Saukonlaiturin alueella noin vuonna 2017.

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaavaselostuksen liitteenä on alueen jokaiselle asuinrakennuskorttelille korttelikortti. Korttiin on koottu kortteleiden oleellisimpia asemakaavamääräyksiä sekä ohjeita tontinluovutuksen pohjaksi. Korteissa on oma osuus rakennukselle sekä oma osuus pihalle ja ympäröiville katualueille ja näiden rajapintojen suunnitteluun ja toteutukseen.

Toteutuksen seuranta

Jätkäsaaren toteuttamista ohjataan Kaupungin kanslian Länsisatamaprojektin koordinoimana.



Asemakaava-alueen pienoismalli: Pertti Parmes.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 13.10.2008). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 28.10.2008.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty 14.4.2010). Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos sekä pienoismalli ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 26.4.–17.5.2010. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 5.5.2010. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosluonnoksen 17.6.2010.

Valmisteilla oleva asemakaava asetettiin uudelleen nähtäville 21.1.-21.2.2011. Kaavaehdotusta esiteltiin Jätkäsaaren kaavoituksen yleisötilaisuuksissa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan valmistelun yhteydessä on tehty

viranomaisyhteistyötä kaupungin kanslian (talous- ja suunnittelukeskuksen/-osaston), rakennusviraston, liikennelaitoksen, liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, geoteknisen osaston, kaupungin museon, rakennusvalvontaviraston, Helsingin ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen kanssa.

Helsingin kaupungin palveluhallintokuntien välinen seminaari Jätkäsaaren suunnittelusta on pidetty keskimäärin puolen vuoden välein ja tarvittaessa useammin. Koulujen ja päiväkotien sijainnista ja mitoituksesta on käyty myös erillisiä keskusteluja hallintokuntien edustajien kanssa. Viranomaisten kannanotot on huomioitu asemakaavan valmistelussa.

Lisäksi kanavan toteutettavuudesta teetettiin selvitys yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupungin kanslian kanssa. Vaikka alueen maanmyyntitulot osoittautuivat selvityksessä huomattaviksi, niin kanavan rakentamiskustannusten esitettiin kanslian ja kiinteistöviraston kannalta silti olevan korkeat.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse viisi mielipidettä, joista kolme koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaksi asemakaavan muutosluonnosta. Asemakaavaehdotuksesta ei esitetty mielipiteitä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.



Mielipiteet kohdistuivat energiatehokkaaseen rakentamiseen, puistoalueisiin, virkistysalueisiin ja reitteihin, jätehuoltoon, meritäyttöihin, asumiseen ja nuorisotiloihin. Mielipiteitä osoitettiin myös Saukonpaaden koulutonttia ja Jätkäsaaren keskuskortteleita koskeviin asioihin. Nämä eivät enää koske Saukonlaiturin aluetta, kun Jätkäsaaren keskuskorttelit erotettiin omaksi kaava-alueekseen. Mielipiteet on huomioitu kaavatyössä. Virkistysreitit on suunniteltu liittymään saumattomasti ympäristön reitistöön. Ehdotuksessa on otettu ekologinen rakentaminen energiakeräimien muodossa huomioon asemakaavamääräyksissä. Jätteenpolto ei ole alueella tarkoituksenmukaista, lähellä on Salmisaaren energiahuoltoalue. Jätteen putkikeräysjärjestelmän vuoksi erillisiä, isoja jätehuoneita ei alueelle kannata rakentaa. Meritäytöt eivät ylitä osayleiskaavan meritäyttölinjauksia ja tarvittavat lisäselvitykset teetettiin Saukonlaiturin virtaus selvityksessä. Ensimmäinen rakennusrivi merelle päin on pääosin matalahkoa. Viheralueisiin ja katuvihreään on luonnoksessa kiinnitetty erityistä huomiota. Nuorisolle on tulossa tiloja Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan alueelle. Ongintapaikat ja rantakahvilat on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse Saukonlaiturin aluetta koskevat mielipiteet ovat koskeneet viherrakennetta, koirapuistoa puolesta ja vastaan sekä yleistä pelikenttää ja matonpesupaikkaa. Saukonlaiturin katuvihreän ja puistojen suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota. Koska Saukonlaiturilla katutila on tiivis, on tonteille suunniteltu sisäänkäyntipihoja, joissa olisi katutilaan näkyvää kasvillisuutta. Poseidonipuistoon on suunniteltu pieniä, toiminnallisia alueita, joihin

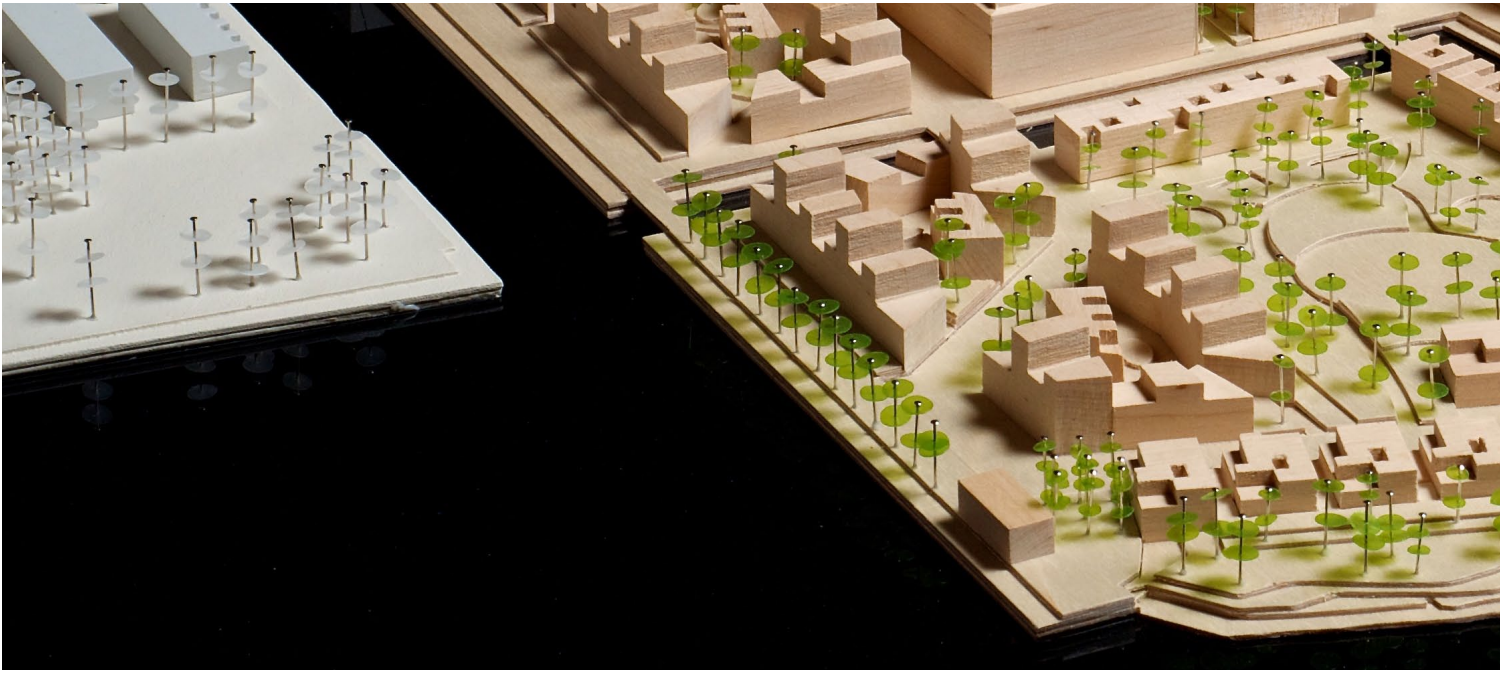
voidaan sijoittaa esimerkiksi ulkopelejä. Kannanotot on huomioitu asemakaavan valmistelussa.

Muistutukset ja lausunnot ja nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.1.-21.2.2011. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kaupungin museo, kiinteis-törlautakunta, liikuntalautakunta, opetusvirasto, pelastuslautakunta, sosiaalivirasto, talous- ja suunnittelukeskus, yleisten töiden lautakunta, Helsingin kaupungin ympäristökeskus, Helsingin Satama, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy sekä HSY:n vesihuolto. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Lausuntojen johdosta Saukonlaiturin asemakaava on jaettu kahteen kaava-alueeseen: Saukonlaituri itä ja Saukonlaituri länsi. Kaavan jakamisella mahdollistettiin itäosan toteuttaminen nopeammalla aikataululla. Saukonlaituri itä asemakaava tuli voimaan tammikuussa 2014. Saukonlaituri länsi asemakaavan alueella tarkennettiin maaperätutkimuksia ja kanava linjattiin uudelleen. Uuden kanavalinjauksen johdosta korttelirakenteeseen on tehty muutoksia.

Lisäksi lausunnoissa esitettiin erityisesti kanavan toteutettavuuden uudelleen tarkastelua. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota myös vanhan Saukonlaiturin kunnostuksen suunnitteluun, liiketilojen sijaintiin, pysäköintiratkaisuihin, viherkattomääräyksiin, pelastusajoon, rakennusten monimuotoisuuteen ja sijaintiin suhteessa kanavaan, esteettömyyteen, tuulisuuteen sekä inframitoitukseen.



Asemakaava-alueen pienoismalli: Pertti Parmes.

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.9.2014, että asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan lausuntojen johdosta seuraavasti: Kanavan linjaus on muutettu tarkentuneiden pohjatutkimusten mukaan pohjarakentamisen kannalta paremmalle sijainnille. Osayleiskaavan mukainen julkisten palveluiden ja hallinnon YO-tontti (koulu ja lastentalo) on siirretty suunniteltavaksi viereiselle, seuraavaksi kaavoitettavalle Melkinlaiturin alueelle. Poseidonipuiston paikka on muutettu. Pilaantuneen maan sijainti on vaikuttanut puiston aluerajaukseen. Poseidonipuiston pinta-ala on jaettu puoliksi Saukonlaiturin ja Melkinlaiturin alueiden kanssa.

Asuinkorttelien periaatteet on säilytetty, vaikka korttelirakenne ja katujen sijainti on muuttunut:

1. Kanavan sijainnin muututtua Arabikortteli on lyhennetty ja tämän vuoksi sama rakenne on suunniteltu koko laiturin pituudelle.
2. Avatut korttelit on siirretty alueen keskiosasta itäreunalle, aikaisemmalle Poseidonin puiston sijainnille. Tuulisuuden vuoksi korttelirakenteesta on jätetty korkeimmat osuudet pois. Avattu korttelirakenne on suunniteltu uudelleen, mutta pääperiaate korttelien matalimmista osuksista on säilynyt. Määräys yhteissaunoista tontin korkeimmassa rakennuksessa on poistettu, sillä kortteleista on nyt suunniteltu korkeudeltaan tasaisempia. Samoin on poistettu määräys valkoisesta kattopinnasta.
3. Sisäänkäyntipihallisten korttelien muoto on muuttunut, mutta korttelit ovat säilyneet ennallaan

Atlantinkadun varrella.

4. Alueen keskelle on muodostunut kahden uuden tyyppisen korttelin kokonaisuus, Karibiankorttelit. Niiden rakenteessa on hyödynnetty avatuissa kortteissa aikaisemmin käytössä ollutta ideaa yhdestä tornimaisesta osuudesta korttelissa.
5. AP-korttelit on muutettu A-kortteiksi, jolloin kaava mahdollistaa joustavammin niin kaupunkipientalo- kuin kaupunkirivitalototeutuksen.

Kolme P-tonttia liiketiloille on poistettu satamaltaan ja Poseidonipuiston reunoilta. Kanavan varren rakennuksille on lisätty määräys perustusten rakentamisesta niin, että kanavan rakenteet ovat huollettavissa avokaivannossa. Katujen linjaus ja aukiot sekä näiden nimistö on muutettu muuttuneen kaupunkirakenteen mukaan.

Asuinkorttelien rakennusalueen raja on siirretty pois vanhojen laiturerakenteiden päältä. Pysäköintitalon tontin rakennusala on muutettu joustavammaksi ja kerrosala on poistettu. Kannenalaiset pysäköintiratkaisut on viitesuunnitelmien avulla tarkennettu toteutuskelpoisemmiksi map-merkityillä kortteilla. Pysäköintitalon LPA-1 tontin rakennusala on muutettu tontin muotoiseksi ja kerrosalamääräys poistettu. Erikorkeisten rakennusalojen rajat on merkitty ohjeellisina, jotta pysäköintihallien ja kantavien seinälinjojen sijainnit voidaan optimoida toteutusvaiheessa. Kivijalkaliiketilöiden sijainti on keskitetty kolmeen kohtaan kaava-alueella ja niiden määrää on muutettu 2 600 k-m²:sta 2 740 k-m²:een ja P-tonttien kerrosalaa on poistettu 680 k-m².



Viherkattomääräystä on tarkennettu niin, että hulevesistrategian mukaiset tavoitteet tulevat esille. Rakennusten kerroslukumääräyksiä Saukonlaiturin äärellä on muutettu joustavimmiksi. Kaavassa kaikki parvekkeet on määrätty rakennettavaksi lasitettuina. Kaavaan on lisätty määräys, että Sataman puoleisten kortteleiden suunnittelussa on huomioitava Sataman aiheuttama melu. Puistoihin rajautuvien AK-kortteleiden pelastusteitä varten on varattu alue tontille.

Muut tarkistukset

Venesataman (LV) yhteyteen on lisätty KTY-2 tontti kalastukseen liittyvälle elinkeinolle ja venesataman eteläpuolelle on lisätty katuyhteys venesatamaan. KTY-2 ja P-tonteille on lisätty määräys ilmasto-olosuhteiden huomioimisesta toteutuksen yhteydessä. P-tontille on lisätty määräys pyöräpysäköintipaikoista. YS-tontti nuorisokodille on poistettu sosiaali- ja terveystalon linjausten mukaisesti.

Pysäköintitalon LPA-1 tontille on lisätty määräys, että toteutuksessa on huomioitava, ettei rakennus aiheuta meluhaittaa viereisille asuinrakennuksille. Pysäköintinormi on muuttunut kaupunkisuunnittelulautakunnan linjausten mukaan AK-kortteleissa 1 ap/115 k-m²:stä 1 ap/120 m²:iin tai 0,6 ap/asunto ja AP-kortteleissa 1ap/100 k-m²:stä 1 ap/asunto. Kaupungin vuokra-asunnoissa autopaikkojen vähentämisen mahdollisuus on muutettu 15 %:sta 20 %:iin. Kaavaan on lisätty määräys, joka mahdollistaa pysäköintipaikkojen

vähentämisen 10 %, mikäli toteutetaan vähintään 100 auton laitos, jossa paikkoja ei nimetä. Kaavaan on lisätty määräys, joka mahdollistaa autopaikkojen vähentämisen 10 %, mikäli yhteiskäyttöautoille osoitetaan 2 % autopaikoista.

Kaavaan on lisätty määräys, että raitiovaunun viereen toteutettavissa asuinrakennuksissa on huomioitava raitiotien aiheuttama melu. Kaavasta on poistettu porrashuonemääräys, joka olisi mahdollistanut kerrosalan lisäämisen. Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta lautakuntakäsittelyn 16.9.2014 jälkeen seuraavilla korjauksilla:

1. Kaavakarttaan on lisätty Bahamankadun ja Atlantinkadun kulmaan kartasta puuttunut, poistunut merkintä: kadun nimi "Karibiankatu", "Karibiengatan" ja rastit päälle.
2. Määräyksistä on poistettu kirjoitusvirhe "På" määräyksen "LPA- ja LPA-1 korttelialueille saa rakentaa yhdyskunta-tekniistä huoltoa palvelevia johtoja ja laitteita." alusta.
3. Selostukseen on korjattu muutetut asemakaavakartat ja määräys sekä lisätty kohtaan "Nimistö" sieltä puuttunut Poseidoninpuiston (Poseidoniparken) nimi.

Tehdyt korjaukset ovat teknisiä, eivätkä ne muuta ehdotuksen sisältöä.



Asemakaava-alueen pienoismalli: Pertti Parmes.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (kartta nro 12020) esi-teltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.12.2010 ja se päätti puoltaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

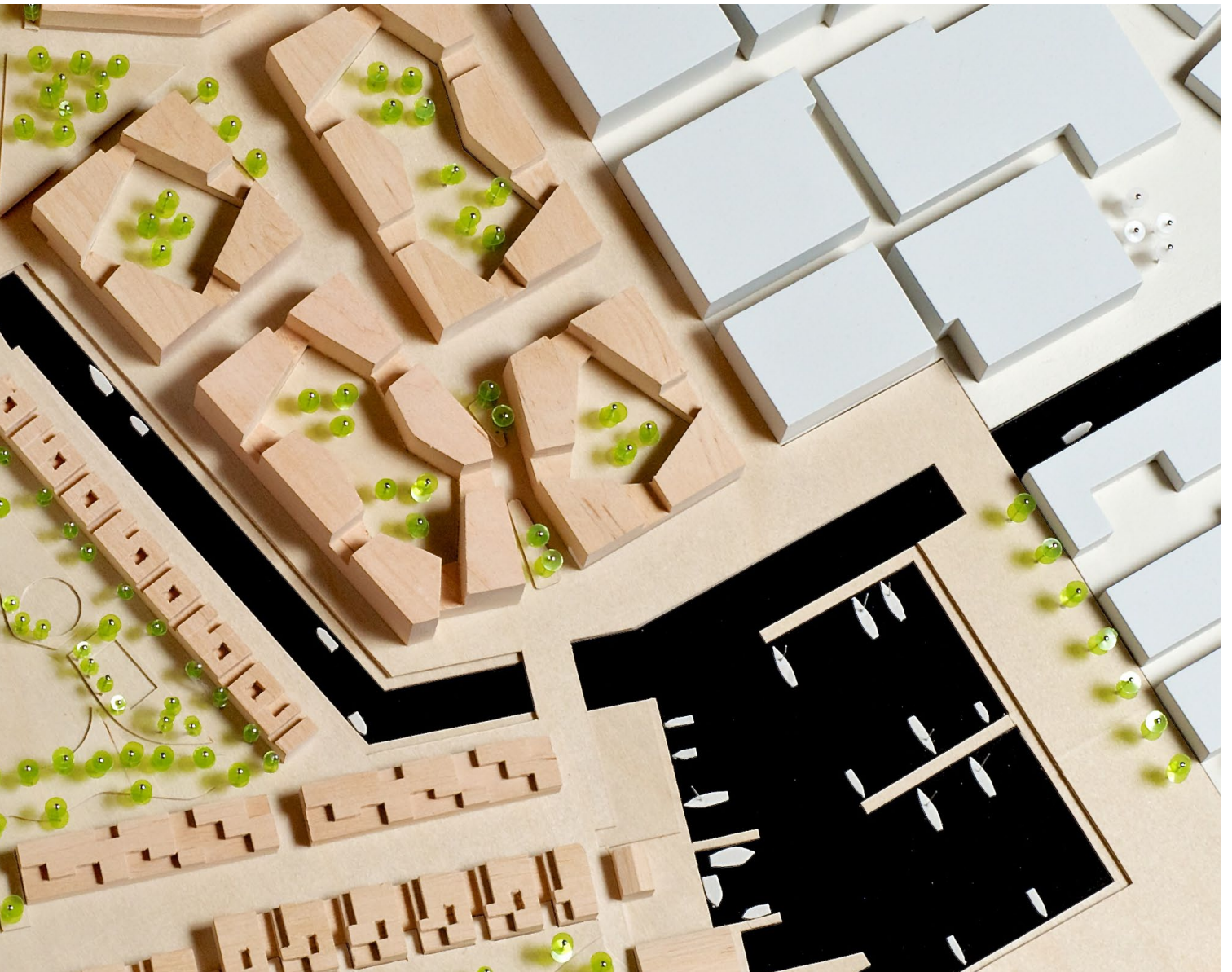
Merkittiin, että varapuheenjohtaja Soininvaara jäsen Holopaisen kannattamana teki seuraavan palautusesityksen:

”Lautakunta palauttaa kaavan siten, että pysäköintinormia muutetaan siten, että vähimmäisnormia alennetaan tai se poistetaan kokonaan, mutta kiinteistöjen on säilytettävä

valmius toteuttaa nyt esitetyn mukainen pysäköintipaikkannormi siinä tahdissa kun maksuhalukasta kysyntää ilmenee.”

Merkittiin, että suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 6 (Johansson, Männistö, Niemi, Palmroth-Leino, Puura, Rauhamäki) – 3 (Holopainen, Villanen, Soininvaara).

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.9.2014 esittää kaupunginhallitukselle 9.12.2010 päivätyn ja 16.9.2014 muutetun 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20058 ja osien kortteleista 20056, 20057 ja 20064 sekä katu-, puisto- ja vesialueiden sekä venesataman asemakaavaehdotuksen ja katu-, satama- ja vesialueiden asemakaavan muutosehdotuksen



(muodostuvat uudet korttelit 20055–20061, 20063–20070 ja 20072–20076) nro 12270 hyväksymistä ja etteivät annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

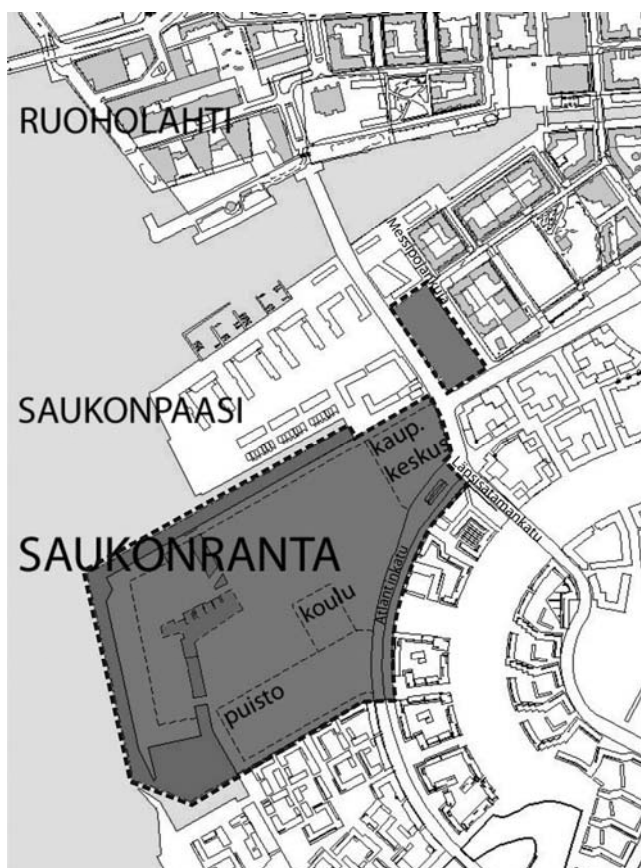
Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta ilmoittaa, että asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12270 alue on erotettu Saukonlaiturin 9.12.2010 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12020 alueesta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 2.10.2014 muuttanut asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 2.10.2014

Olavi Veltheim

SAUKONRANTA ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Suunnittelualue

Saukonranta sijaitsee Länsisataman kaupunginosassa, Jätkäsaaren luoteiskulmassa. Suunnittelualueetta rajaavat pohjoisessa Saukonpaaden alue, Martin Wegeliuksen kuja ja Messipojankuja, idässä osayleiskaavassa esitetyt Länsisatamankatu ja Atlantinkatu sekä etelässä Poseidoninpuiston eteläreuna ja lännessä meri. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 20,5 hehtaaria, josta maa-alueita on noin 17,2 ha (0,1 ha täyttöjä) ja vesialuetta noin 3,3 ha.

Nykytilanne

Alue on tavarasataman käytössä vuoden 2008 marraskuun loppuun saakka. Tämän jälkeen alue vapautuu asuin- ja työpaikkarakentamista varten ja palvelee ensin aluerakentamiseen liittyvien väliaikaisten toimintojen sijoituspaikkana.

Mitä alueelle suunnitellaan

Saukonrantaan on suunnitteilla kantakaupunkimainen, merellinen asuinalue. Alueelle tulee koko Jätkäsaarta palveleva kaupallisten palveluiden keskuskortteli, Jätkäsaaren toinen koulu ja venesatama-alue. Rakentaminen keskuskorttelin alueella on korkeampaa kuin muualla Saukonrannassa. Lisäksi Saukonpaaden nykyiseen asemakaavaan sisältyvän koulutontin mitoitus ja toiminnot tarkistetaan.

Saukonrantaan suunnitellaan kerrostaloja, pienkerrostaloja ja rivitaloja sekä näiden yhdistelmiä. Atlantinkadun varrella asuntorakentaminen noin 7 kerrosta korkeaa ja kerros-luku pienenee merelle päin siirryttäessä. Uusia, alueelle sopivia kaupunkiasumisen malleja tutkitaan ja aiheesta on suunnitteilla arkkitehtuurikilpailu asemakaavoituksen tueksi.

Saukonrannan keskeisenä elementtinä on sen länsiosassa, pohjois-eteläsuunnassa kulkeva kapea kanava satama-altaineen ja toreineen. Poseidoninpuisto alueen eteläreunalla avaa näkymiä ja johdattaa Atlantinkadun



kadulta meren ääreen. Koulu sijoitetaan puiston viereen.

Aloite

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa maa- ja vesialueet.

Kaavatilanne

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueet on määritelty pääosin satama-, varasto- ja liikennealueiksi. Osa vesialueesta on asemakaavoittamatonta. Saukonpaaden asemakaava on tullut voimaan 26.11.2004.

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

Osayleiskaava

Jätkäsaaren kokonaisrakenteesta on laadittu osayleiskaava, joka on tullut voimaan 18.8.2006.

Osayleiskaavassa Saukonrannan asemakaava-alueelle esitetään rakentamista 164 000–178 000 kerrosneliömetriä, josta 95 000–106 000 on asuntoja ja 21 000–24 000 palvelu- ja toimitiloja. Koululle on varattu 8 000 k-m². Kaupallisen keskuskorttelin toimitila- ja liikekerrosala on noin 40 000 k-m².

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Maaperän ja sedimenttien haitta-aineselvitykset, riskinarviointi ja kunnos-

tussuunnittelu v. 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2007, 2008

- Geotekninen rakennettavuusselvitys ja pudotustiivistyskoe v. 2002
- Meritäyttöjen vaikutusten selvitykset v. 1999, 2000, 2002
- Meluselvitykset ja -suunnitelmat v. 2000, 2002, 2003, 2004, 2005
- Matkustajasataman päästöjen selvitykset v. 1999, 2002, 2007
- Hajun ja hajuhaitan kartoitus v. 2001
- Tuulisuuden huomioon ottaminen v. 2002, 2006
- Jätkäsaaren joukkoliikenneselvitys v. 2001 ja Liikkumisen ohjauksen soveltuvuus Jätkäsaarella v. 2006
- Jätehuoltosuunnitelmat v. 2007
- Kaupunkivalaistuksen periaatteet v. 2006.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut yleiskaava 2002:n ja Jätkäsaaren osayleiskaavoituksen yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia osittain asemakaavoitusta vastaavalla tarkkuudella.

Vaikutuksia on arvioitu yhdyskuntarakenteen, rakennetun ympäristön, merialueiden, naapurikaupunginosien, kaupunkikuvan ja kaupunkisiluetin kannalta. Kaavan vaikutuksia liikenteeseen, virkistysalueverkostoon, luontoon ja maisemaan on myös arvioitu.

Aikaisemmissa kaavavaiheissa on arvioitu vaikutuksia myös teknisen huollon järjestämiseen ja yhdyskuntatalouteen. Samoin vaikutuksia terveyteen, sosiaaliin oloihin, elinoloihin, viihtyisyyteen ja palveluihin on arvioitu. Näitä arviointeja tullaan edelleen tarkentamaan ja syventämään tarvittavilta osin asemakaavas suunnittelun edellyttämällä tarkkuudella.





Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 7.11.2008.

Keskustelutilaisuus on 28.10. klo 18–20 Kanavakeskuksessa, Selkämerenkatu 10. Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 20.10.–7.11.:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- Ruoholahden lastenkirjastossa, Santakatu 6
- Kanavakeskuksessa, Selkämerenkatu 10
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt!").

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan vuoden 2009 aikana. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto laitetaan esille syksyllä 2009 kaupunkisuunnitteluvirastoon, Kanavakeskukseen ja Ruoholahden kirjastoon. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä ja asiasta järjestetään keskustelutilaisuus. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin. Tavoitteena on, että asemakaavaluonnos menee kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi alkuvuodesta 2010.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2010.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä alkuvuonna 2011.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Helsingin kaupunginosayhdistysten Liitto ry HELKA, Eteläiset kaupunginosat, Kampin kaupunginosayhdistys, Lauttasaari-Seura, Munkkisaari-Hernesaari-Seura, Pro Eira, Punavuoriseura, Ruoholahti-Jätkäsaari-Seura, Töölö-Seura, Jätkäsaari-Seura Js ry, Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, Helsingin kauppamari, Helsingin Yrittäjät, Kynnys ry, Invalidiliitto, Suomen arkkitehtiliitto ry SAFA
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Helsingin Energia, Helsingin Satama, Helsingin Vesi, kaupunginkirjasto, kulttuuriasiainkeskus, liikennelaitos, liikuntavirasto, nuorisoasiainkeskus, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, kiinteistöviraston geotekninen ja tonttiosasto, sosiaalivirasto, terveyskeskus, ympäristökeskus
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seurakuntayhtymä, Merenkulkulaitos, Rajavartiolaitos, Uudenmaan ympäristökeskus.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (suunnittelualueeseen rajautuvien kortteleiden asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isän-





nöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)

- Ruoholahden Sanomissa
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin kaupungin virallisissa tiedotuslehdissä (Helsingin Sanomat, HBL ja Metro) sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Suunnittelusta voi antaa mielipiteensä suullisesti kaavan valmistelijalle. Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi 310 37378
tai sähköposti [kaupunkisuunnittelu\(a\)hel.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi)

Kaavaa valmistelevat

Projektipäällikkö Matti Kaijansinkko
puhelin 310 37195
sähköposti [matti.kaijansinkko\(a\)hel.fi](mailto:matti.kaijansinkko(a)hel.fi)

Arkkitehti Pia Sjöroos
puhelin 310 37281
sähköposti [pia.sjoroos\(a\)hel.fi](mailto:pia.sjoroos(a)hel.fi)

Liikennesuunnittelija DI Kaisa Lahti
puhelin 310 37135
sähköposti [kaisa.lahti\(a\)hel.fi](mailto:kaisa.lahti(a)hel.fi)

DI Jukka Tarkkala
puhelin 310 37302
sähköposti [jukka.tarkkala\(a\)hel.fi](mailto:jukka.tarkkala(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	05.06.2014
Kaavan nimi	20. Länsisatama Saukonlaituri länsi		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.10.2008
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112270
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	18,6081	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	5,1068
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,8382	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	13,5000

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	18,6081	100,0	135610	0,73	5,8327	112310
A yhteensä	5,7914	31,1	134700	2,33	5,7914	134700
P yhteensä	0,0673	0,4	150	0,22	0,0673	150
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1860	1,0	760	0,41	0,1860	760
T yhteensä						
V yhteensä	1,6679	9,0			1,6679	
R yhteensä						
L yhteensä	8,1904	44,0			-4,5850	-23300
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	2,7051	14,5			2,7051	

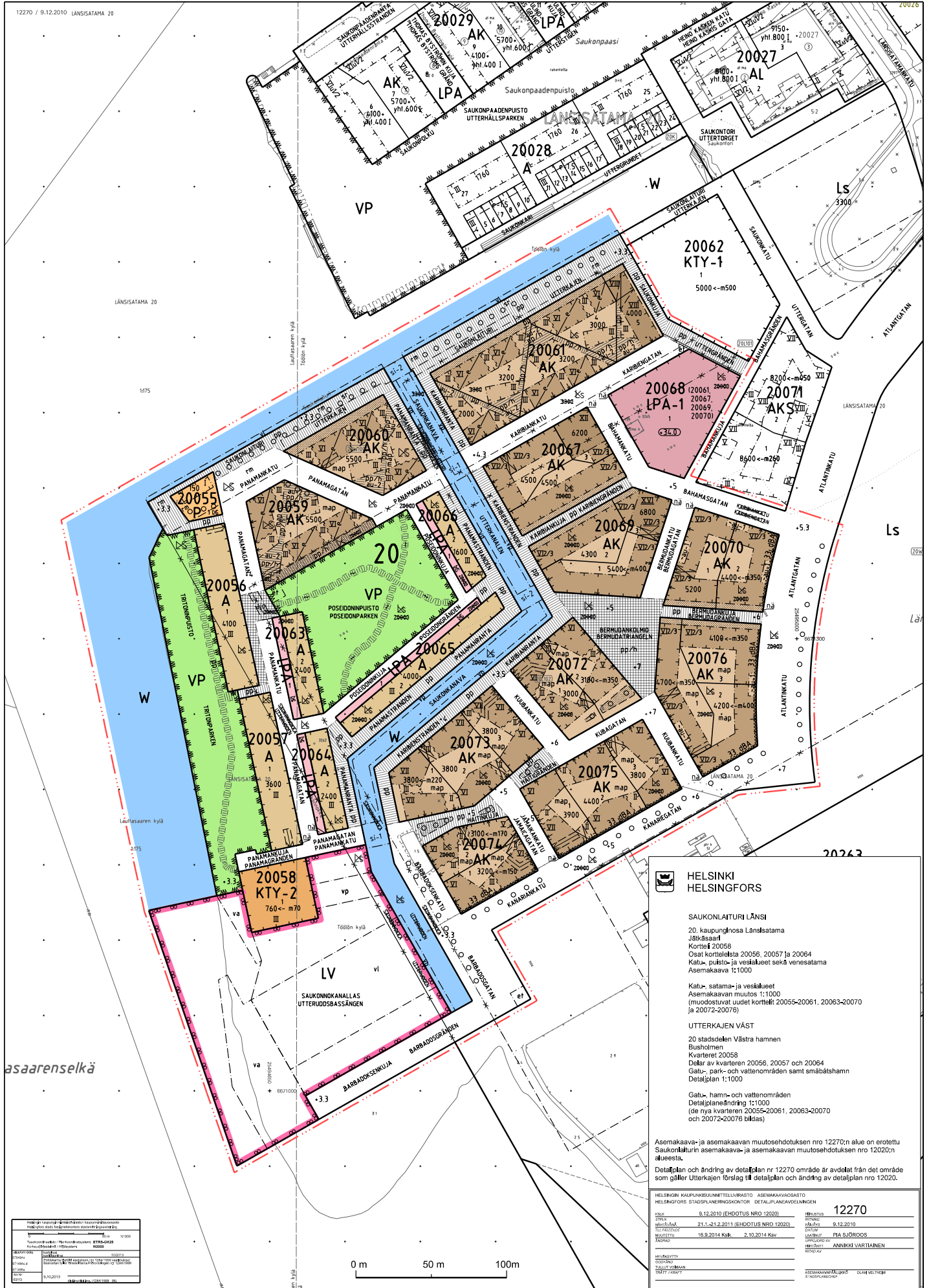
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8382	4,5		0,8382	

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	18,6081	100,0	135610	0,73	5,8327	112310
A yhteensä	5,7914	31,1	134700	2,33	5,7914	134700
A	0,8918	15,4	18100	2,03	0,8918	18100
AK	4,8996	84,6	116600	2,38	4,8996	116600
P yhteensä	0,0673	0,4	150	0,22	0,0673	150
P	0,0673	100,0	150	0,22	0,0673	150
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1860	1,0	760	0,41	0,1860	760
KTY	0,1860	100,0	760	0,41	0,1860	760
T yhteensä						
V yhteensä	1,6679	9,0			1,6679	
VP	1,6679	100,0			1,6679	
R yhteensä						
L yhteensä	8,1904	44,0			-4,5850	-23300
Kadut	3,4980	42,7			3,4980	
Kev.liik.kadut	1,9148	23,4			1,9148	
LS					-12,7754	-23300
LV	2,1857	26,7			2,1857	
LPA	0,1703	2,1			0,1703	
LPA-1	0,4216	5,1			0,4216	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	2,7051	14,5			2,7051	
W	2,7051	100,0			2,7051	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8382	4,5		0,8382	
map	0,8382	100,0		0,8382	



**HELSINKI
HELSINGFORS**

SAUKONLAITURI LÄNSI
 20. kaupunginosa Länsisatama
 350:35-2
 Korttelit 20055
 Osat kortteleista 20056, 20057 ja 20064
 Katu-, puisto- ja vesialueet sekä venesatama
 Asemakaava 1:1000

Katu-, satama- ja vesialueet
 Asemakaavan muutos 1:1000
 (muodostuvat uudet korttelit: 20055-20061, 20063-20070
 ja 20072-20076)

UTTERKAJEN VÄST
 20 stadsdelen Västtra hamnen
 Busholmen
 Kvarteret 20058
 Delar av kvarteret 20056, 20057 och 20064
 Gat-, park- och vattenområden samt småbåtshamn
 Detaljplan 1:1000

Gatu-, hamn- och vattenområden
 Detaljplaneändring 1:1000
 (de nya kvarteret 20055-20061, 20063-20070
 och 20072-20076 bittas)

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12270:n alue on erotettu Saukonlaiturin asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12020:n alueesta.

Detaljplan och ändring av detaljplan nr 12270 område är avdelat från det område som gäller Utterkajen förslag till detaljplan och ändring av detaljplan nr 12020.

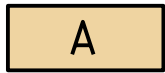
HELSINGIN KAUPUNKIKUNNITTELUKIRJASTO ASEMAKAVAOSASTO		12270	
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR DETALJPLANAVDELNINGEN			
PAIKK.	8.12.2010 (EHDOTUS NRO 12020)		
PAIKK.	21.1.2011 (EHDOTUS NRO 12270)		
TYÖNJOHTAJA	21.1.2011 (EHDOTUS NRO 12270)	RIIPUKA	
MAKSETTU	16.8.2014 Käy. 2.10.2014 Käy.	MAKSETTU	PIA SJÖROOS
MAKSETTU		MAKSETTU	ANNIKKI VARTIAINEN
MAKSETTU		MAKSETTU	REINO AY

0 m 50 m 100m

Maaplaneeringin ja asemakaavan valmistusajankorkeus
 Kaupungin osasto: 2010-01-01
 Asennus: 2010-01-01
 Tarkastus: 2010-01-01
 Käyttö: 2010-01-01
 Päivitys: 2010-01-01

LIITE 3. Asemakaavakartta, pienennös.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



Asuinrakennusten korttelialue.



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Palvelurakennusten korttelialue.



Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kalastusta ja / tai kalastukseen liittyvää matkailua palvelevan tukikohdan. Rakennukseen / rakennuksiin saa kalastusta palvelevien tilojen lisäksi sijoittaa yhden asunnon / asuntoja enintään 150 m² kiinteistönhoidon ja toiminnan kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.



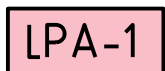
Puisto.



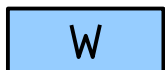
Venesatama.



Autopaikkojen korttelialue.



Autopaikkojen korttelialue, jolle saa sijoittaa pysäköintitalon. Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.



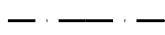
Vesialue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



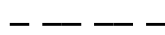
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



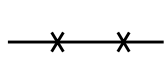
Likimääräinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.



Korttelin numero.



Ohjeellinen tontin numero.

BERMUDAN

Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

3100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

<-m350

Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

IV

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

123

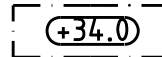
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun tai muun määräyksen.

IV 2/3

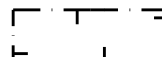
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuri osa rakennuksen suurimman kerroksen alasta ylimmässä kerroksessa tulee enintään käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ullakkoa ei saa rakentaa.

+5

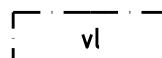
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



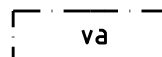
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



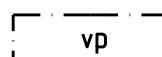
Rakennusala.



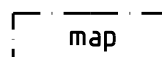
Alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.



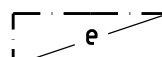
Alueen osa, jolle saa sijoittaa aallonmurtajan.



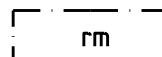
Alueen osa, jolle saa sijoittaa venepaikkoja.



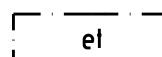
Maanalainen pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja.



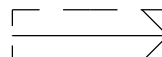
Rakennusalan osa, jossa ylimpiä asuinkerroksia tulee olla vähintään kahdella eri tasolla.



Alueen osa, jolla rakennettaessa on huomioitava laiturin nykyiset perustusrakenteet. Rakentaminen on toteutettava siten, että laiturin perustusrakenteiden varmuus säilyy ja rakenteet muodostavat rakenneteknisesti toimivan kokonaisuuden.



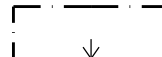
Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja jätteen syväkeräysastioita.



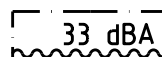
Maanalaisiin tiloihin johtava sijainniltaan ohjeellinen ajoluiska.



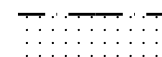
Rakennukseen jätettävä sijainniltaan ohjeellinen kulkuaukko.



Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



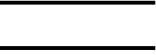
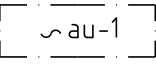
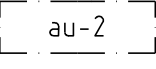
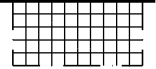
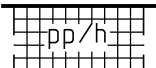
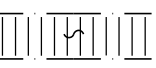


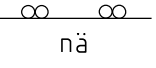
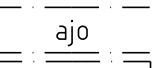
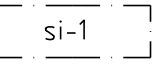
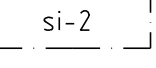
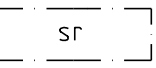
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden autoliikenteen melua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla dBA.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puurivi.

	Katu.
	Sijainniltaan ohjeellinen korttelialueen osa, joka on rakennettava kivetyksi aukioksi. Aukiolle on istutettava puuryhmä ja muuta kasvillisuutta. Aukiota ei saa aidata.
	Korttelialueen osa, joka on rakennettava kivetyksi aukioksi.
	Jalankululle varattu katualueen osa, joka on rakennettava kivetyksi aukioksi.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu aukiona oleva katualueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Yleiselle jalankululle varattu likimääräinen alueen osa.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Näkemäalue. Näkemäalueella aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 0,8 m kadunpinnan yläpuolella. Rakennusalaan kuuluessaan näkemäaluetta varten tulee jättää vähintään yhden kerroksen aukko rakennukseen.
	Ajoyhteys.
	Ajoneuvosilta.
	Silta. Sillan rakenteiden tulee olla ilmeeltään keveitä ja huolellisesti viimeistelyjä.
	Suojeltava laiturirakennus. Saukonlaiturin olemassa olevat, merenpinnan yläpuolella näkyvät reunamuurit ja metalliset köysienkiinnityspollarit sekä suojatangot on säilytettävä.

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 umpinaista vaikutelmaa.

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

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

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 kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä ottaa erityisesti huomioon pihan puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

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

Muuntamot tulee sijoittaa korttelialueille integroituna rakennuksiin.

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

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

A- JA AK-KORTTELIALUEITA KOSKEE LISÄKSI:

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

- Atlantinkadun varrella olevat maantasokerrokset tulee varata liike-, myymälä-, näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi tai tonttien yhteisiksi harraste- ja kokoontumistiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porashuoneiden sisäänkäyntejä.

- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. 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 ja rapattuja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle.

- Porrashuoneesta tulee 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. Istutuksissa 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.

- Kortteleissa 20070, 20074, 20075 ja 20076 tulee asuinrakennusten suunnittelussa kiinnittää huomiota raitioliikenteestä aiheutuvan runkomelun ja tärinän torjuntatarpeeseen.

- Kortteleissa 20074, 20075 ja 20076 tulee asuinrakennusten ääneneristävyttä mitoitettaessa sekä pihan oleskelualueita sijoitettaessa kiinnittää huomiota länsisataman sata-
matoiminnoista aiheutuvaan meluun.

AK-KORTTELEITA 20059, 20060, 20061
KOSKEE LISÄKSI:

- Julkisivujen Saukonlaiturille päin tulee olla värisävyltään tummia. Korttelin kolmion muotoisten aukoiden varrella julkisivuilla on kullakin torilla oltava oma tunnistettava värinsä.

- Kattopinnat, joilla ei ole terasseja, on rakennettava viherkattoina hulevesien hidastamiseksi tai näiltä kattopinnoilta valuvien

hulevesien hidastaminen on järjestettävä tontilla muulla tavalla, esimerkiksi pihalla vesiä keräävillä ja valumia hidastavilla painanteilla.

AK-KORTTELEITA 20072-20075 KOSKEE
LISÄKSI:

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

AK-KORTTELEITA 20067 JA 20069 KOSKEE
LISÄKSI:

- Jokaisen korttelin korkeimman rakennuksen kaikki parvekkeet tulee olla kokonaan sisäänvedetyt ja lasitetut, ja julkisivupinnan tulee antaa yhtenäinen vaikutelma.

KTY-2 JA P-KORTTELIALUEITA KOSKEE
LISÄKSI:

- Erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle.

- P-korttelialueelle sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 15 asiaspaikkaa ja 0,3 pp / työntekijä.

LPA- JA LPA-1-KORTTELIALUEITA KOSKEE
LISÄKSI:

- LPA- ja LPA-1 korttelialueille saa rakentaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johdot ja laitteita.

- LPA-korttelialueet on rakennettava katumaisiksi.

- LPA-korttelialueiden 20063/1 ja 20064/1 läpi on johdettava yleisen jalankulun yhteys.

LPA-korttelialue 20063/1 on osoitettava tonttien 20063/2 autopaikoiksi.

LPA-korttelialue 20064/1 on osoitettava tontin 20064/2 autopaikoiksi.

LPA-korttelialue 20065/1 on osoitettava tontin 20065/2 autopaikoiksi.

LPA-korttelialue 20066/1 on osoitettava tontin 20066/2 autopaikoiksi.

- LPA-1-korttelissa 20068 ilmanvaihtolaitteiden meluntorjuntatarpeen arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota viereen suunniteltuihin asuinkortteleihin.

KATU- JA PUISTOALUETTA KOSKEE
LISÄKSI:

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

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

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

- Atlantinkadulle tulee sijoittaa kadun molemmin puolin köynnösristikopylväät, joihin voidaan integroida valaistus ja raitiovaunujen ajojohtojen kannattimet.

- Poseidoninpuiston rakenteet ja kasvillisuus on suunniteltava niin, että puistoon syntyy tuulelta suojattuja paikkoja.

- Tritoninpuiston istutukset ja rakenteet tulee suunnitella voimakasta aaltoilua ja merivesiroiskeita kestäviksi.

TONTTIEN AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET:

Asuinkerrostalot, vähintään suurempi luvuista
1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto

Asuinpientalot, vähintään 1 ap/asunto

Toimistot, enintään 1 ap/350 k-m²

Myymälät, enintään 1 ap/150 k-m²

Venesatamat 1 ap/3 venepaikkaa

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

AUTOPAIKKOJEN JA AJOYHTEYKSIEN SIIJOITTAMINEN A-, AK-, KTY-2- JA P-KORTTELIALUEILLA:

- Autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitoksiin, 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.

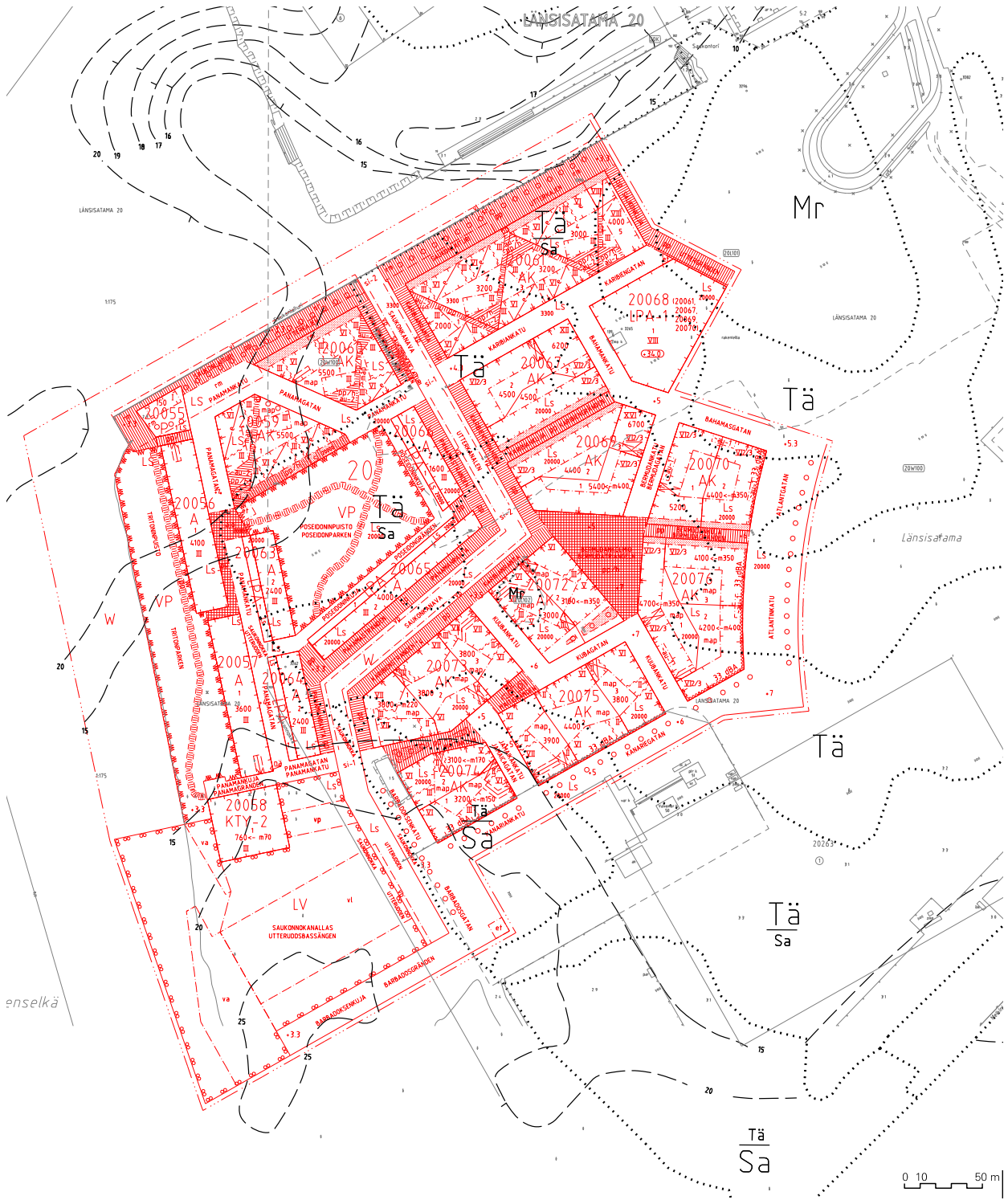


SAUKONLAITURIN LÄNSIOSAN ASEMAKAAVANMUUTOS
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

HAVAINNEKUVA 9.9.2014

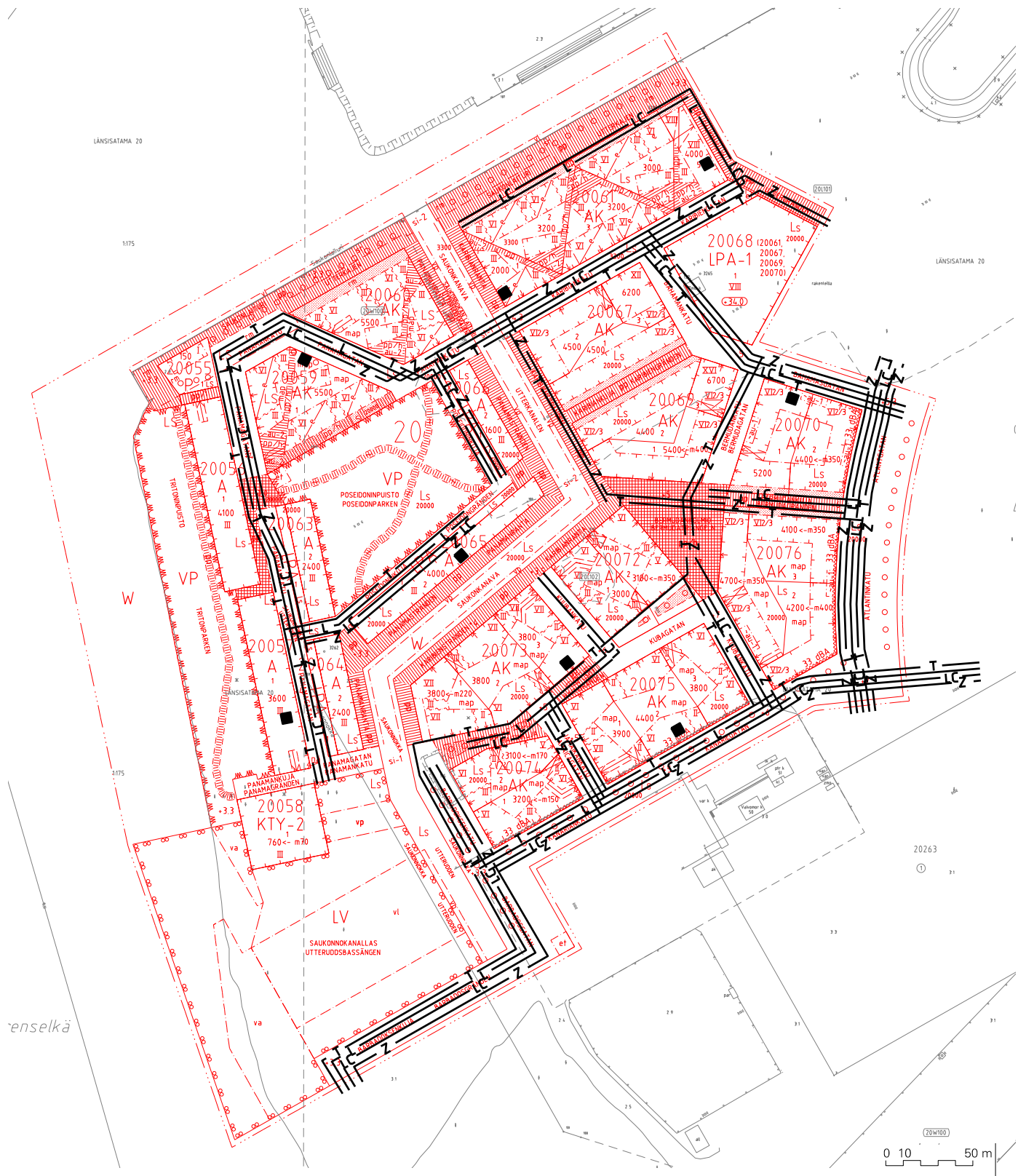
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
ASEMAKAAVAOSASTO
LÄNSISATAMAPROJEKTI





- MAALAJIALUEEN RAJA
- 5— SIVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA
- Mr MOREENIALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 1m
- Tä TÄYTEALUE
- Tä
Sa TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
- Tä
Sa TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m

LIITE 5. Maaperä.



- T — UUSI TIETOLIIKENNE
- Z — UUSI SÄHKÖ
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖ
- LC — UUSI KAUKOJÄÄHDYTYS
- UUSI MUUNTAMO

LIITE 6. Energiahuolto ja tietoliikenne.

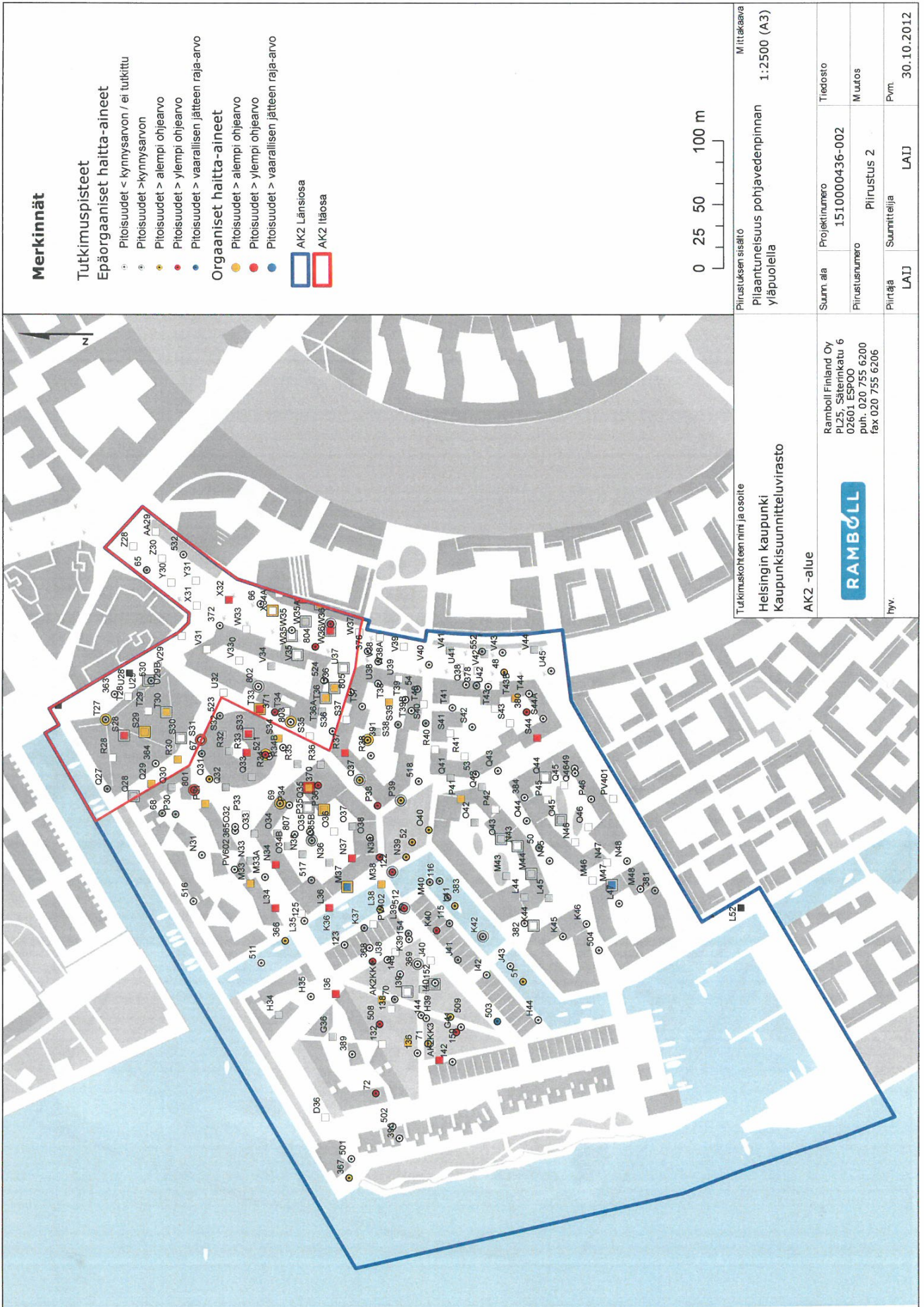


- V — UUSI VESIJOHTO
- >— UUSI JÄTEVESIMEMÄRI
- >— UUSI HULEVESIMEMÄRI
- >>— UUSI PAINEVIMÄRI
- UUSI JÄTEVESIPUMPPAAMO

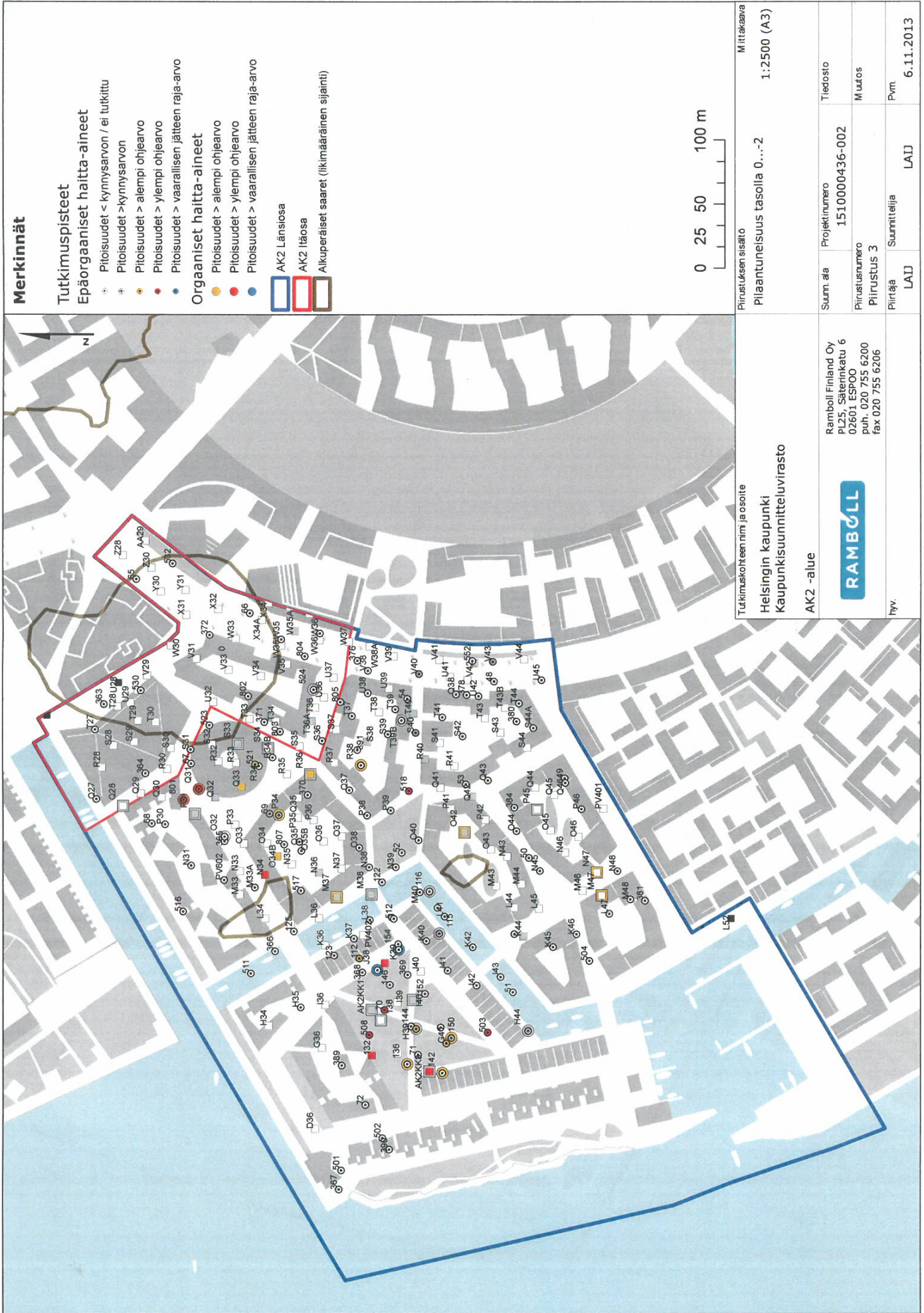
SAUKONLAITURI LÄNSI
Yleistasaussuunnitelma

1 : 2000





LIITE 9. Maaperän pilaantuneisuus pohjavedenpinnan yläpuolella.



Merkinnät

Tutkimuspisteet

Epäorgaaniset haitta-aineet

- Pitoisuudet < kynnyksarvon / ei tutkittu
- Pitoisuudet > kynnyksarvon
- Pitoisuudet > alempi ohjearvo
- Pitoisuudet > ylempi ohjearvo
- Pitoisuudet > vaarallisen jätteen raja-arvo

Orgaaniset haitta-aineet

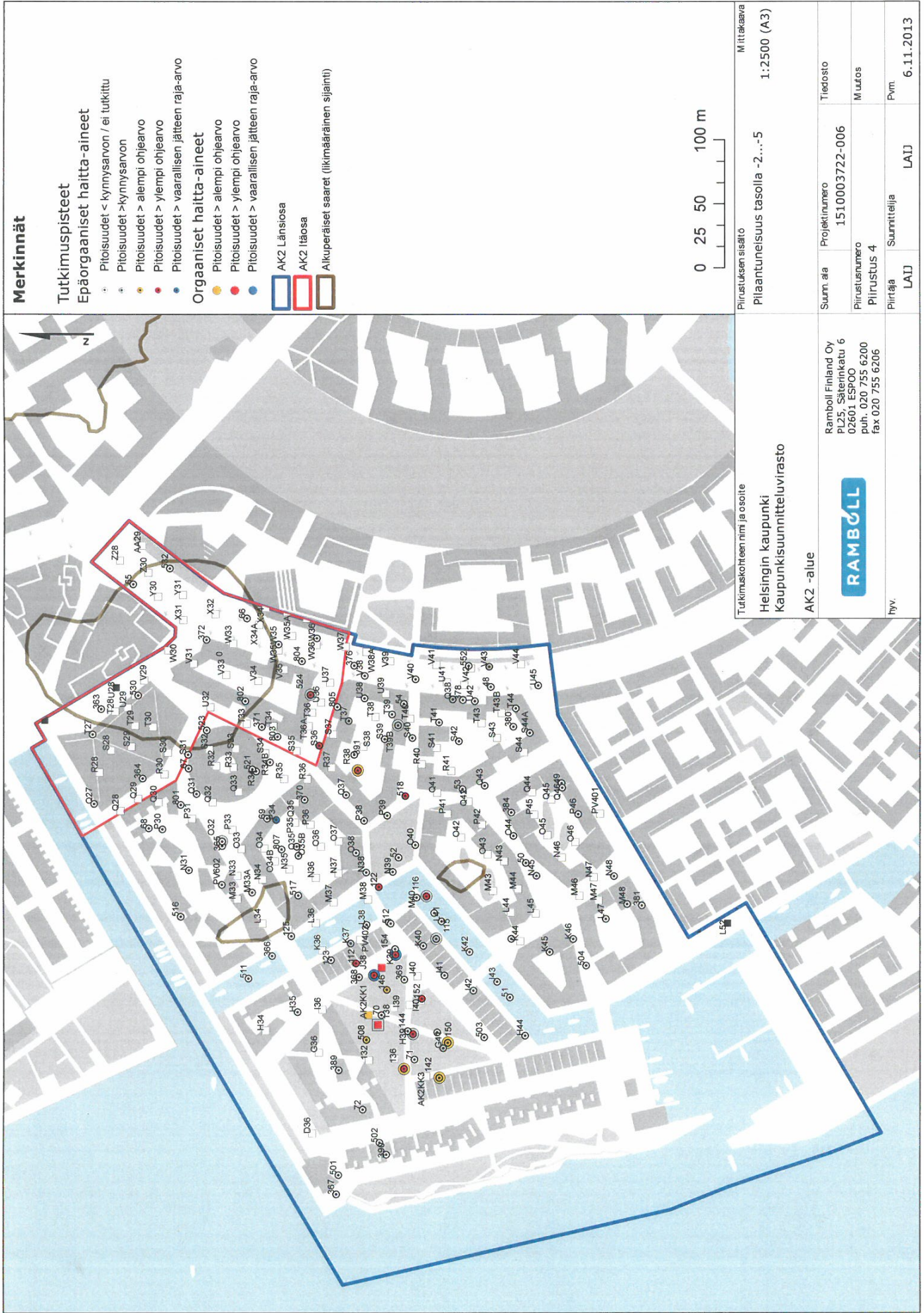
- Pitoisuudet > alempi ohjearvo
- Pitoisuudet > ylempi ohjearvo
- Pitoisuudet > vaarallisen jätteen raja-arvo

- AK2 Länsiosa
- AK2 Itäosa
- Alkuperäiset saaret (ilkimääräinen sijainti)



Pilaantuneisuus tasolla 0...-2		Mittakaava	
1:2500 (A3)			
Tutkimuskohteen nimi ja osoite			
Helsingin kaupunki Kaupunkisuunnitteluvirasto			
AK2 -alue			
Suunn. ala		Projektinumero	Tiedosto
Ramboll Finland Oy PL25, Sätennkatu 6 02601 ESPOO puh. 020 755 6200 fax 020 755 6206		1510000436-002	
Pirustusnumero		Muu tiedo	
PIIRUSTUS 3			
Piirtäjä	Suunnittelija	LAIJ	Pvm.
LAIJ	LAIJ	LAIJ	6.11.2013

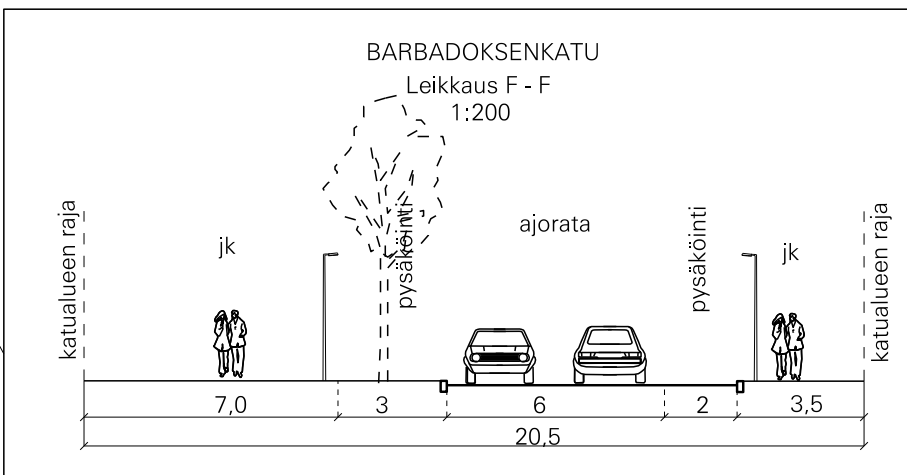
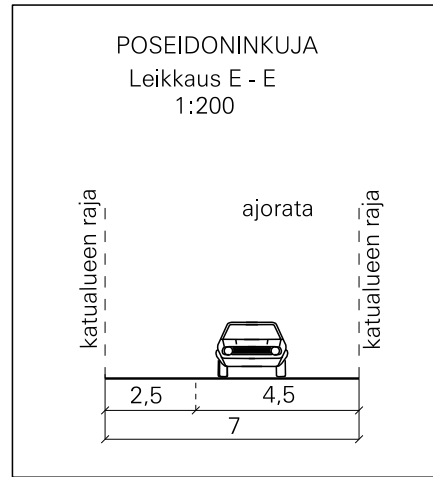
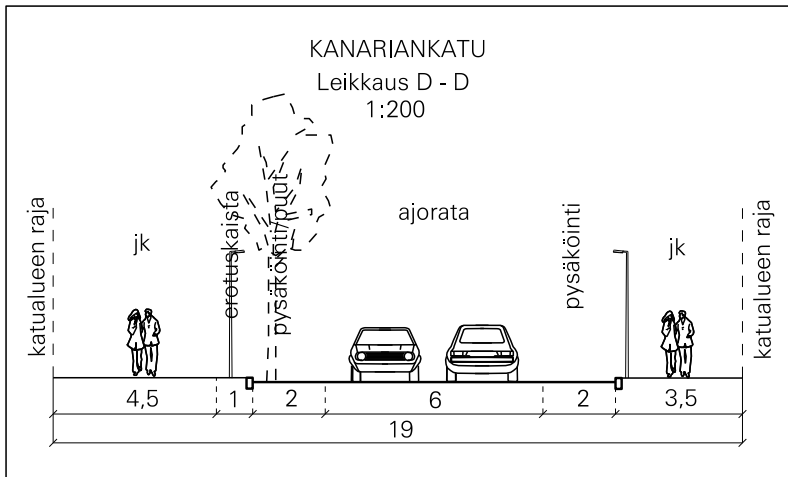
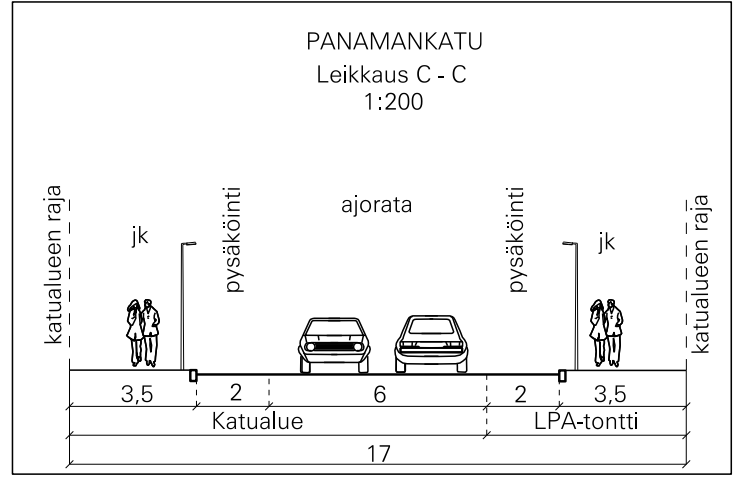
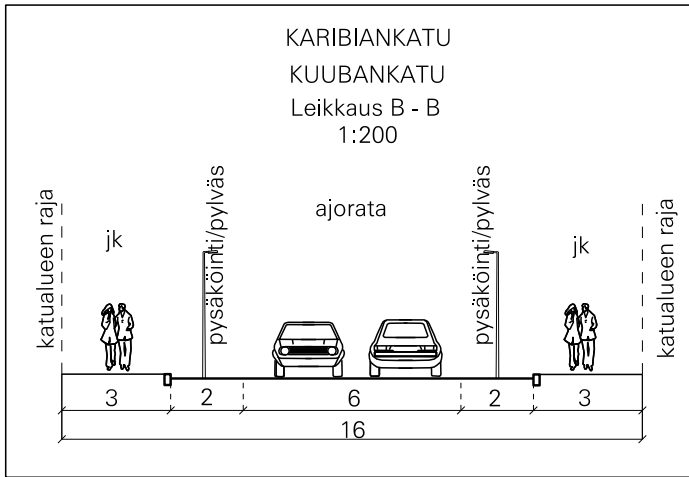
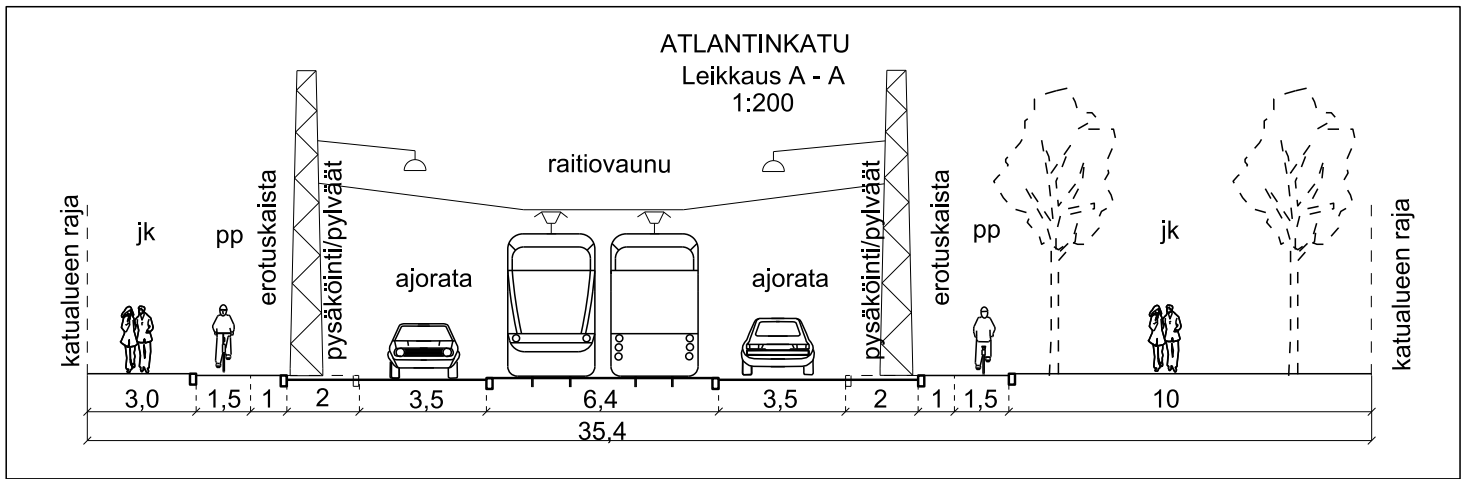
LIITE 10. Maaperän pilaantuneisuus tasolla 0 ... -2.

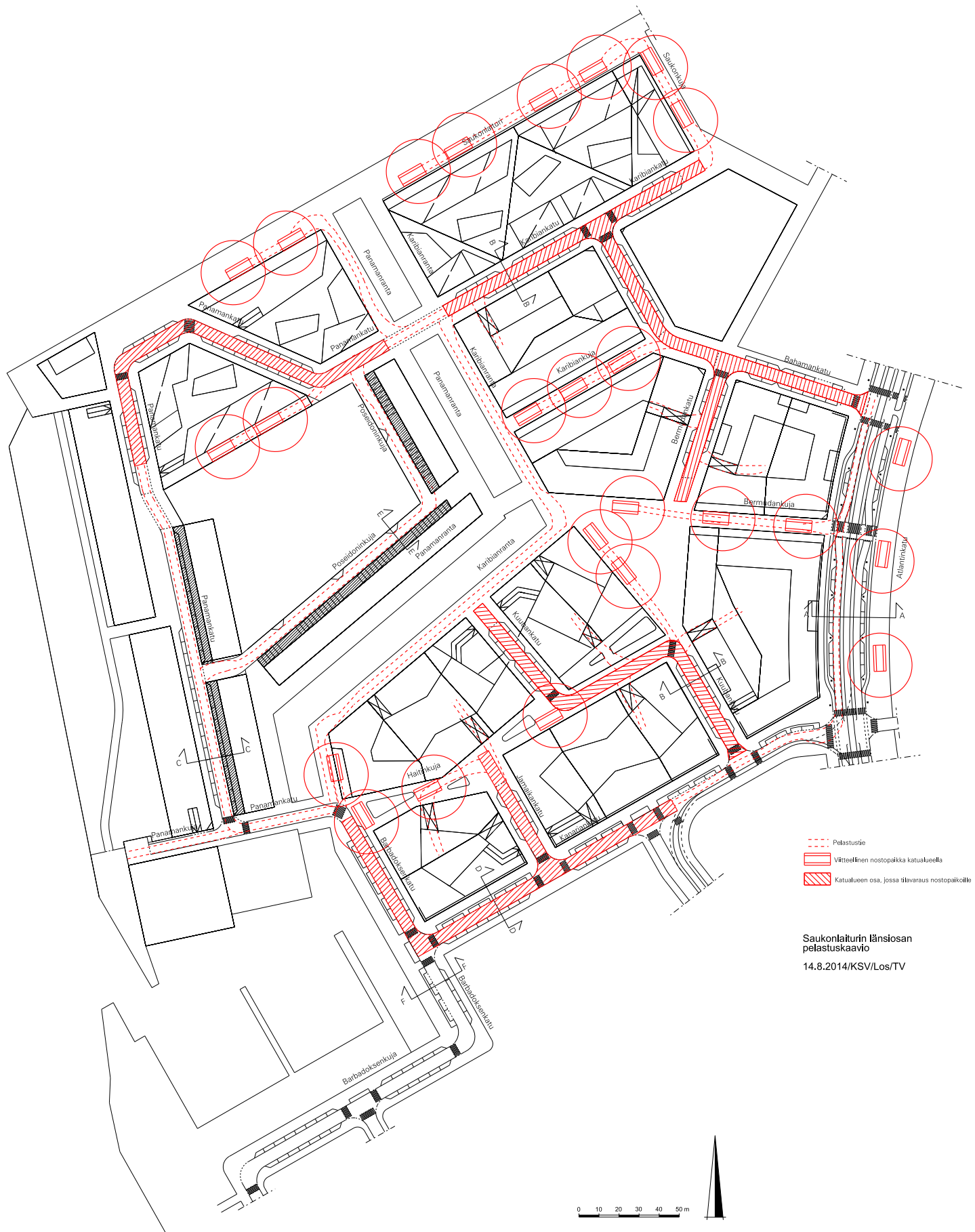


LIITE 11. Maaperän pilaantuneisuus tasolla -2 ... -5.



LIITE 12. Liikennesuunnitelma, pienennös.



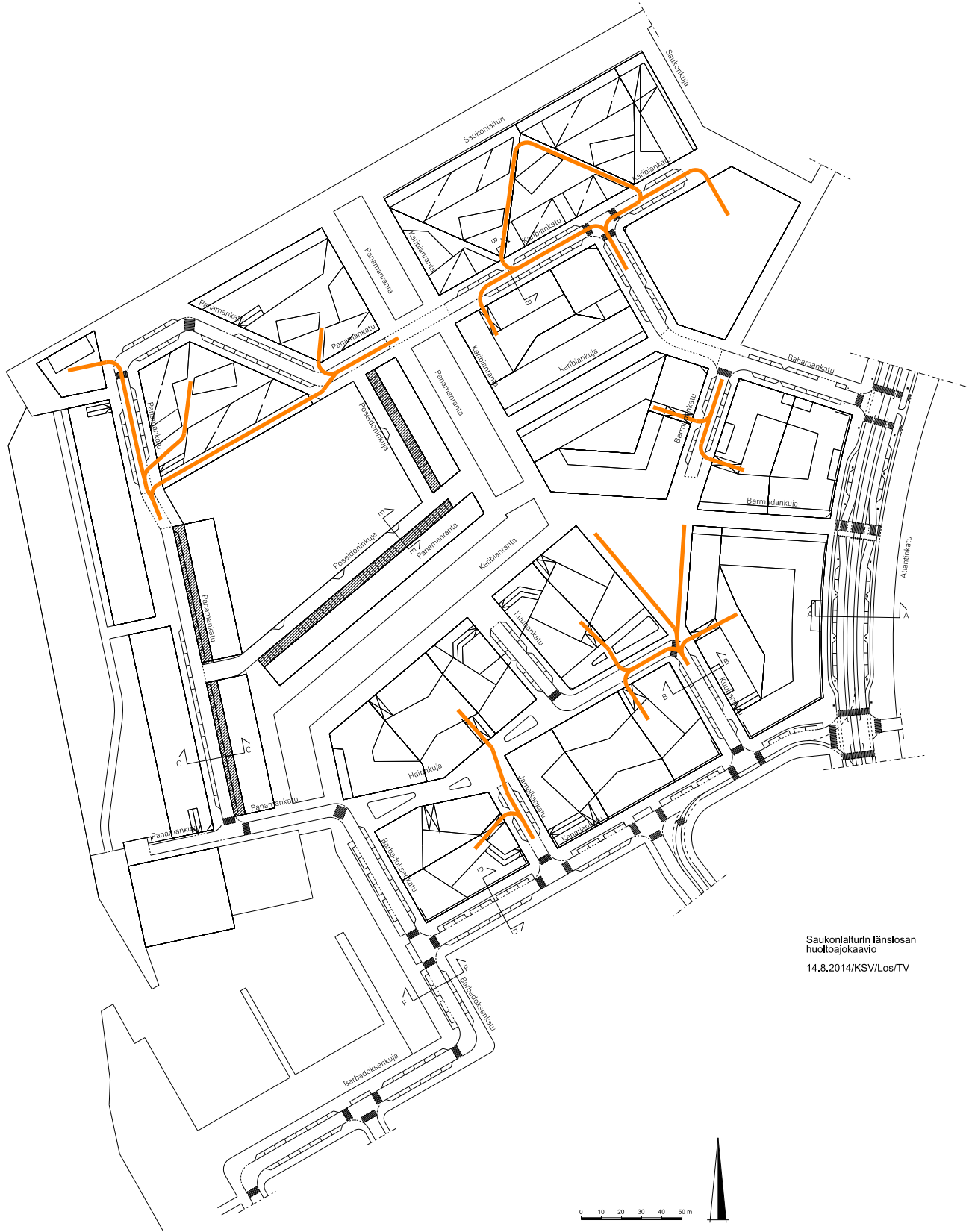


- - - - - Pelastustie
- ▨ Virtellinen nostopaikka katualueella
- ▨ Katualueen osa, jossa tilavaraus nostopaikoille

Saukonlaiturin länsiosan
pelastuskaavio
14.8.2014/KSV/Los/TV

0 10 20 30 40 50 m





Saukonlaiturin länsiosan
huoltoajokaavio
14.8.2014/KSV/Los/TV

Saukonlaiturin asemakaava-alue ympäristöineen, selvityksiä ja suunnitelmia

Luonnonympäristö

Jätkäsaaren meritäyttöjen vaikutukset merialueelle. Helsingin yleiskaava 2002, vaikutusten arviointi. Helsingin kaupungin yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2002:10, 19.12.2002, YVA Oy, Suomen ympäristökeskus.

Saukonlaiturin asemakaava-alueen virtausmalliselvitys. Suomen Ympäristövaikutusten Arviointikeskus Oy. 4.10.2010. Ohjeita tuulisuuden huomioon ottamiseksi Jätkäsaaren suunniteltavaa asuin-aluetta varten -lausunto. VTT/tuotteet ja tuotanto 12.03.2002.

Jätkäsaaren kaavoitus. Tuulisuuden sekä pakkasen ja tuulen yhteisvaikutusten kartoitus. WSP Suunnittelukortet Oy, Teknillinen korkeakoulu. 29.3.2006.

Saukonlaiturin asemakaava-alue, lausunto tuulisuuden vaikutuksista. WSP Finland Oy. Marraskuu 2010.

Rakenteet

Pudotustiivistys Saukonpaaden täyttöalueella. Jari Viljanen, Osmo Korhonen, Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, julkaisu 85/2002.

Jätkäsaaren rakennettavuusselvitys. GEO 10209 15.3.2002.

Saukonlaituri, rakenteiden kuntoselvitys. Helsingin Satama. 20.2.2009.

Jätkäsaaren meritäytöt, alustava vaihtoehtoisten täyttötapojen kustannustarkastelu. Rakennusvirasto, Ramboll Finland Oy. 18.11.2009.

Saukonlaiturin asemakaava-alue, rantarakenteiden esisuunnitelma. Ramboll Finland Oy. 15.11.2010.

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Saukonlaiturin asemakaava-alue, Saukonlaiturin kanavan ja Saukonkanavan purjevenesataman rantarakenteiden yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 27.8.2013.

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Saukonlaiturin asemakaava-alue, rautaponttilaiturin kohta, laiturin uusiminen sekä arkkulaiturin kohta, suojapontti ja uusi laituritaso arkun eteen, yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 27.8.2013.

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Saukonlaiturin asemakaava-alue, tonttien ja yleisten alueiden pohjarakennussuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 26.4.2013.

Saukonlaiturin madallustäyttö, Ramboll Finland Oy, 18.4.2013

Ympäristöhäiriöt

Saukonpaaden kaava-alue ja Tammasaarenlaituri. Ympäristömelu vuoden 2008 jälkeen. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, Insinööritoimisto Akukon Oy 2.9.2003.

Jätkäsaaren osayleiskaava. Meluselvityksen päivitys. Insinööritoimisto Akukon Oy 01. 31.12.2004.

Helsingin Länsisataman matkustajalaivojen hajupäästöjen arviointi leviämismallilaskelmin. Ilmatieteen laitos, Nablabs Oy, VTT Prosessit. 3.5.2007.

Helsingin Länsisataman matkustajalaivojen hajupäästöjen arviointi leviämismallilaskelmin. Ilmatieteen laitos, Nablabs Oy, VTT Prosessit. 3.5.2007.

Jätkäsaaren AK-2 alue, pilaantuneisuustutkimus. Ramboll Finland Oy. 20.9.2010.

Länsisatama, Melutarkastelu 2014–2030, TL akustiikka, 2013.

Länsisatama, Ympäristömeluselvitys 2020, TL akustiikka, 2013.

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Saukonlaiturin alue (AK2), maaperän pilaantuneisuustutkimukset, tutkimusraportti, Ramboll Finland Oy 28.10.2013.

Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto, Jätkäsaari, AK2, Saukonkanavan koekaivanto, raportti, Ramboll Finland Oy, 24.6.2014.

Suunnitteluperiaatteet ja yleissuunnitelmat

Jätkäsaaren ja Saukonpaaden kaupunkivalaistuksen periaatteet. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2006:5. WSP LT-Konsultit Oy ja arkkitehtuuritoimisto B&M.

Saukonlaiturin venesatama ja kanava, mitoistustarkastelu. Sito Oy. 10.11.2010.

Saukonlaiturin alueen pysäköintiratkaisut ja pysäköintitalon päälliset asunnot. Arkkitehdit NRT Oy. 31.1.2011.

Saukonlaiturin vanhan laiturialueen julkisen ulkotilan yleissuunnitelma. WSP Finland Oy. 30.6.2011.

Townhouse Jätkäsaari, Arkkitehtuuritoimisto Heikki Muntola, 29.2.2012.

Kalastajasatama, Helsinki wild fish project, Pen & Hammer, 15.6.2012.

Jätkäsaari AK2 - AK3 ja AK5 - AK6, Alueellinen tasaus-suunnitelma, Vesihuollon yleissuunnitelma. Ramboll Oy. 12.4.2013.

Arabikorttelit, viitesuunnitelma. A-konsultit Oy. 19.11.2010. Päivitys 9.10.2013.

Jätkäsaaren lounaisosa, kunnallistekninen yleissuunnitelma. Ramboll Oy. 25.10.2013.

Avatut korttelit, viitesuunnitelma. Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy. 30.12.2010. Päivitys 16.1.2014.

Toteutettavuus, kustannukset, ekotehokkuus

HEKO-laskenta. Kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosasto ja VTT, 31.8.2010.

Kustannus selvitys, Saukonlaiturin pysäköinti, uudisrakennus, Tocoman, 19.1.2011

Saukonlaituri, Avatun korttelirakenteen viitesuunnitelma, Vaihtoehtoiset pysäköintiratkaisut, Laajuus-, kustannus- ja toteutettavuustarkastelut, 29.4.2011.

Saukonlaituri, avattujen kortteleiden pysäköintitarkastelu, Fundatec Oy, Innovarch Oy, 17.12.2013.

Saukonlaiturin asemakaavan toteutettavuuden arviointi, Catella Property Oy, 4.3.2014.

KORTTELI 20056

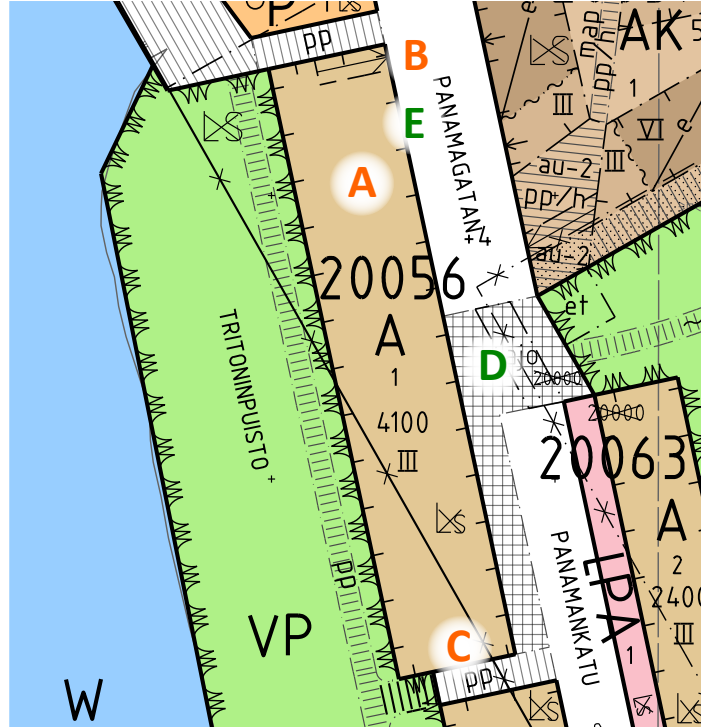
KORTTELIKORTISSA ON KOOTTU YHTEEN KORTTELIN TÄRKEIMPIÄ ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA EHDOTETTU SITOVIA OHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN TAI KATU- JA PUISTOSUUNNITTELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPOHJEET JA SUUNNITTELUOHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA JA TUO ESILLE KAAVOITUKSEN TAVOITTEITA SEKÄ ERITYISESTI TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN YHTENSOVITUSKOHTIA.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

A Korttelin pysäköinti tulee järjestää tontille rakennuksen alle pysäköintihalliin.

B Ajo pysäköintihalliin järjestetään Panamankadulta, korttelin pohjoisreunalta, ajoluisikan ohjeellinen sijainti on merkitty kaavaan.

C Jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen.



ASEMAKAAVA

SITOVAT OHJEET

D Jalankuuyhteys Poseidoninpuistosta Tritoninpuistoon eli kaavaan merkitty kivetyksi aukioksi rakennettava katualueen osa ja sen tarkemmat suunnitelmat on huomioitava rakennuksen suunnittelussa.

E Johtojen, rakenteiden (esim. luiskat) tai laitteiden sijoituksessa katualueen puolelle, on rakennusvirastolta haettava sijoituslupa suunnittelun yhteydessä.

F Korttelista tulee tontinluovutuksen yhteydessä järjestää arkkitehtuurikilpailu.

1 Julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle.

2 Parvekkeet on rakennettava pääosin sisäänvedettyinä ja ne on lasitettava.

3 Rakennukseen on rakennettava kattoterasseja.

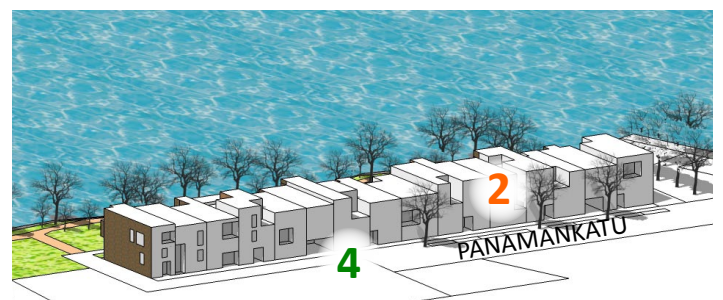
4 Maantasokerroksessa asunnoista on järjestettävä uloskäyntejä Panamankadun ja Tritoninpuiston suuntiin.

5 Merijulkisivu Tritoninpuiston suuntaan tulee olla tumma.

6 Tritoninpuiston ratkaisut vaikuttavat näkyisiin sekä alueen tuulisuuteen ja puistosuunnitelmat on otettava huomioon rakennuksen suunnittelussa.



AKSONOMETRIA LUUTEESTA



AKSONOMETRIA KAAKOSTA



KORTTELI 20056

ASEMAKAAVA-
MÄÄRÄYKSET

A Korttelia sivuva jalankulun yhteys Poseidonipuistosta Tritonipuistoon suunnitellaan kivityksi aukioksi.

B Korttelin pohjoisreunalle kaavaan merkitty ajoyhteys pysäköintihalliin on huomioitava Panamankadun katusuunnittelussa.

C Rakentamattomat tontin osat on istutettava puin ja pensain tuulisuuden haittojen vähentämiseksi.



HAVAINNEKUVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

D Katuvalaistus järjestetään Panamankadulle valaisinpylväin.

E Kadunvarsipysäköinti korttelin puolella Panamankatua on alueen vieraspysäköintiä.

F Korttelin asuntokohtaiset etu- ja takapihat suunnitellaan yhteistyössä rakennusviraston kanssa liittyviksi ilmeeltään yhtenäisinä Panamankadun ja Tritonipuiston alueisiin.

1 Tritonipuiston kasvillisuus ja rakenteet suunnitellaan kestämään voimakasta aaltoilua ja merivesiroiskeita.

2 Tritonipuistoon suunnitellaan pohjois-eteläsuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Se on osa Helsingin rantoja kiertävää rantareittiä.

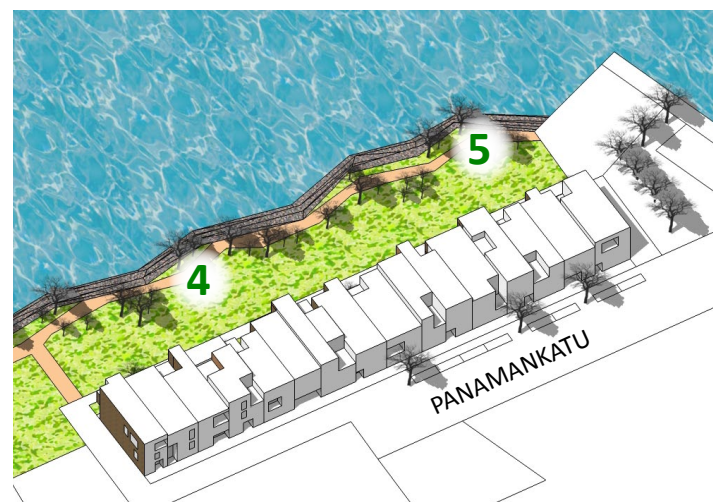
3 Piha- ja puistoalueilla kasvillisuus suunnitellaan erityisesti vähentämään tuulisuuden haittoja.

4 Tritonipuistoon suunnitellaan paikkoja, joissa voi istua ja katsella merta.

5 Tritonipuistoon suunnitellaan rantareitin lisäksi toinen etelä-pohjoissuuntainen yhteys, joka kulkee lähellä rantaviivaa ja jossa on mahdollista päästä lähelle merta.



AKSONOMETRIA LUOTEESTA



AKSONOMETRIA KAAKOSTA



KORTTELI 20057

KORTTELIKORTISSA ON KOOTTU YHTEEN KORTTELIN TÄRKEIMPIÄ ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA EHDOTETTU SITOVIA OHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN TAI KATU- JA PUISTOSUUNNITTELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPOHJEET JA SUUNNITTELUOHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA JA TUO ESILLE KAAVOITUKSEN TAVOITTEITA SEKÄ ERITYISESTI TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN YHTEENSOVITUSKOHTIA.

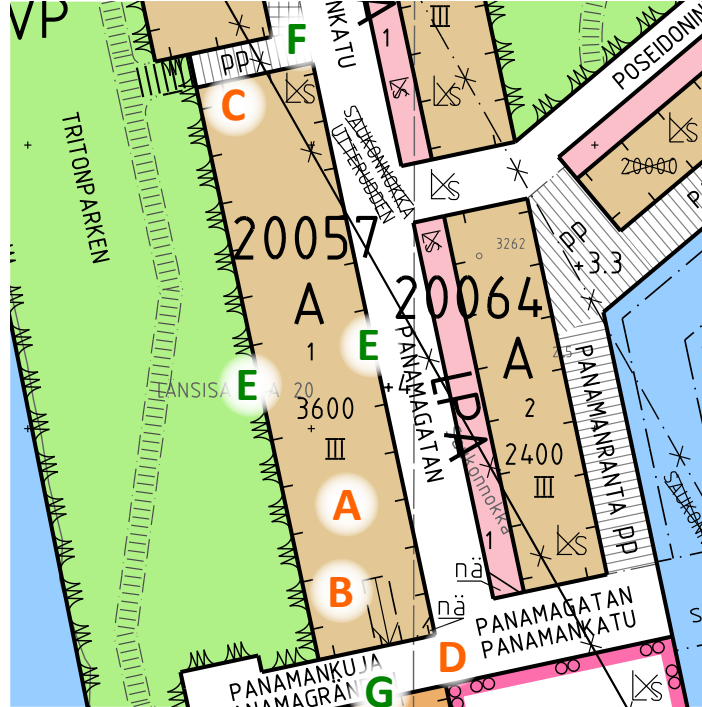
ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

A Korttelin pysäköinti järjestetään tontille rakennuksen alle pysäköintihalliin.

B Ajopysäköintihalliin järjestetään korttelin eteläreunalta, ajoluisikan ohjeellinen sijainti on merkitty kaavaan Panamankujan puolelta.

C Jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen.

D Panamankadun ja Panamankujan risteyksessä on huolehdittava näkemäalueesta asemakaavamääräyksen mukaan.



ASEMAKAAVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

E Maantasokerroksessa asunnoista on järjestettävä uloskäyntejä Panamankadun ja Tritoninpuiston suuntiin.

F Korttelin pohjoisreunalla kulkeva jalankulun ja pyöräilyn yhteys Tritoninpuistoon ja sen tarkemmat suunnitelmat on huomioitava rakennussuunnittelussa.

G Johtojen, rakenteiden (esim. luiskat) tai laitteiden sijoituksessa katualueen puolelle, on rakennusvirastolta haettava sijoituslupa suunnittelun yhteydessä.

1 Julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle.

2 Parvekkeet on rakennettava pääosin sisäänvedettyinä ja ne on lasitettava.

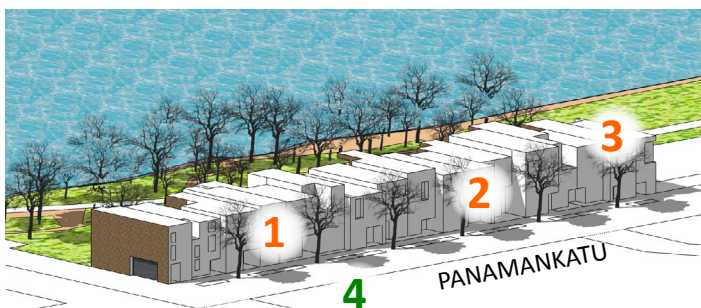
3 Rakennukseen on rakennettava kattoterasseja.

4 Maantasokerroksessa asunnoista on järjestettävä uloskäyntejä Panamankadun ja Tritoninpuiston suuntiin.

5 Merijulkisivu Tritoninpuiston suuntaan tulee olla tumma.

6 Tritoninpuiston ratkaisut vaikuttavat näkymiin sekä alueen tuulisuuteen ja puistosuunnitelmat on otettava huomioon rakennuksen suunnittelussa.

7 Korttelista tulee tontinluovutuksen yhteydessä järjestää arkkitehtuurikilpailu.



AKSONOMETRIA KAAKOSTA



AKSONOMETRIA LUOTEESTA



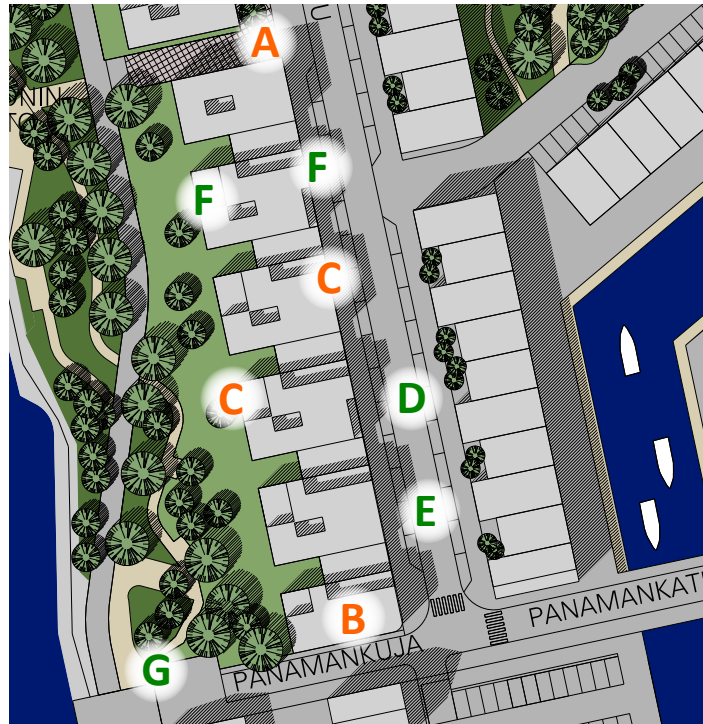
KORTTELI 20057

ASEMAKAAVA-
MÄÄRÄYKSET

A Korttelin pohjoispuolella kulkee jalankulu ja pyöräilyn reitti Tritoninpuistoon.

B Korttelin eteläreunalle kaavaan merkitty ajoyhteys pysäköintihalliin on huomioitava Panamankujan katusuunnitelussa.

C Rakentamattomat tontin osat on istutettava puin ja pensain tuulisuuden haittojen vähentämiseksi.



HAVAINNEKUVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

D Katuvalaistus järjestetään Panamankadulle valaisinpylväin.

E Kadunvarsipysäköinti korttelin puolella Panamankatua on alueen vieraspysäköintiä.

F Korttelin asuntokohtaiset etu- ja takapihat suunnitellaan yhteistyössä rakennusviraston kanssa liittyviksi ilmeeltään yhtenäisinä Panamankadun ja Tritoninpuiston alueisiin.

G Panamankujan päässä on käänköpaikka, jossa kalastustukikohtaa palvelevan huoltorekan tulee mahtua kääntymään tarvittaessa.

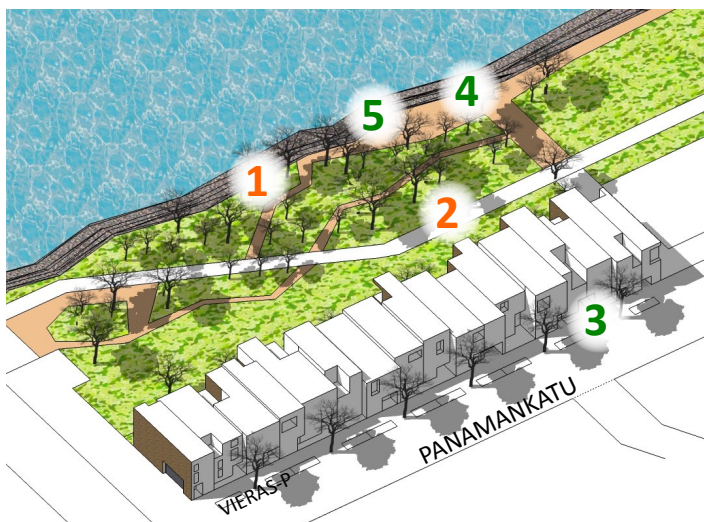
1 Tritoninpuiston kasvillisuus ja rakenteet suunnitellaan kestämään voimakasta aaltoilua ja merivesiroiskeita.

2 Tritoninpuistoon suunnitellaan pohjois-eteläsuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Se on osa Helsingin rantoja kiertävää rantareittiä.

3 Piha- ja puistoalueilla kasvillisuus suunnitellaan erityisesti vähentämään tuulisuuden haittoja.

4 Tritoninpuistoon suunnitellaan paikkoja, joissa voi istua ja katsella merta.

5 Tritoninpuistoon suunnitellaan rantareitin lisäksi toinen etelä-pohjoissuuntainen yhteys, joka kulkee lähellä rantaviivaa ja jossa on mahdollista päästä lähelle merta.



AKSONOMETRIA KAAKOSTA



AKSONOMETRIA LUOTEESTA



KORTTELI 20059, 20060

KORTTELIKORTISSA ON KOOTTU YHTEEN KORTTELIN TÄRKEIMPIÄ ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA EHDOTETTU SITOVIA OHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN TAI KATU- JA PUISTOSUUNNITELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPA-OHJEET JA SUUNNITTELUOHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA JA TUO ESILLE KAAVOITUKSEN TAVOITTEITA SEKÄ ERITYISESTI TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN YHTEENSOVITUSKOHTIA.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

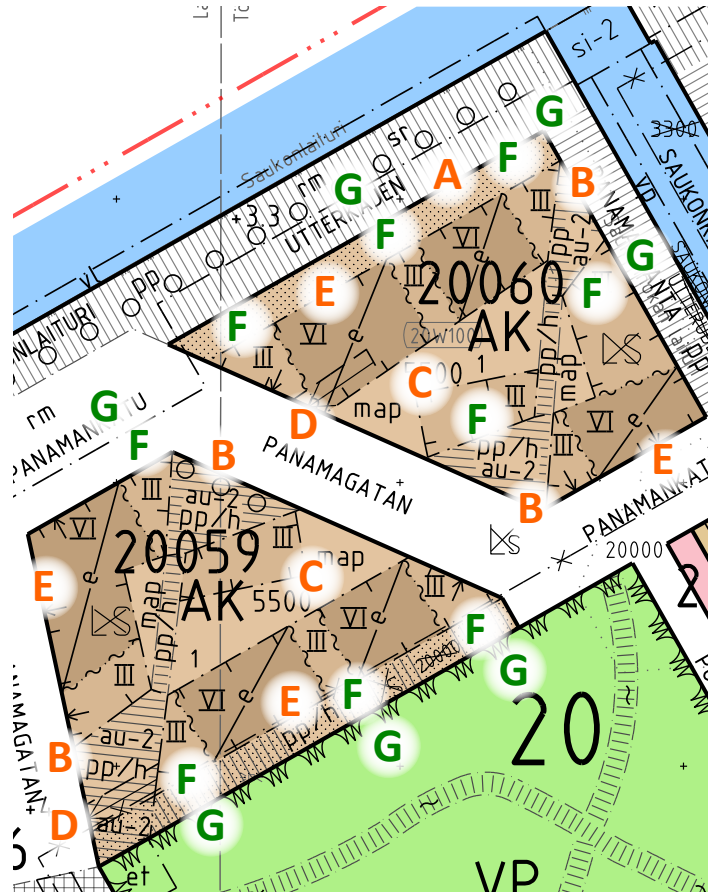
A Korttelissa on vanhan Saukonlaiturin puolella istutettava tontin osa, jossa vanhat laituri-rakenteet on huomioitava toteutuksessa.

B Kolmion muotoisten sisäänkäyntiaukioiden (au-2) varren rakennuksilla tulee kullakin aukiolla olla oma tunnuskärsä.

C Kortteleiden pysäköinti sijoitetaan pihakannen alle (map).

D Sisäänajo pysäköintihalliin on merkitty kaavaan sijainnillaan ohjeellisena.

E Ylimpiä asuinkerroksia tulee olla vähintään kahdella eri tasolla e-merkinnän alueilla.



ASEMAKAAVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

F Kolme kerrosta korkeat rakennukset suunnitellaan townhouse-asunnoiksi, joissa sisäänkäynti kadun ja pihan puolella.

G Kolme kerrosta korkeiden osuuskien kattopinnoille suunnitellaan terasseja, jotka palvelevat viereisiä korkeampia osuuksia korttelissa.

H Townhouse-asuntojen sisäänkäynnin tasoeron vaihtelu ratkaistaan rungon sisällä (esimerkki viitesuunnitelmassa asemakaavan selostuksessa).

I Johtojen, rakenteiden (esim. luiskat) tai laitteiden sijoittuessa katualueen puolelle, on rakennusvirastolta haettava sijoituslupa suunnittelun yhteydessä.

1 Jätteenkeräyspisteet on sijoitettava rakennukseen.

2 Rakennukseen on varattava tilat muuntamolle.

3 Julkisivumateriaalina on puhtaaksi muurattu tiili. Julkisivun Saukonlaiturille päin tulee olla tumma.

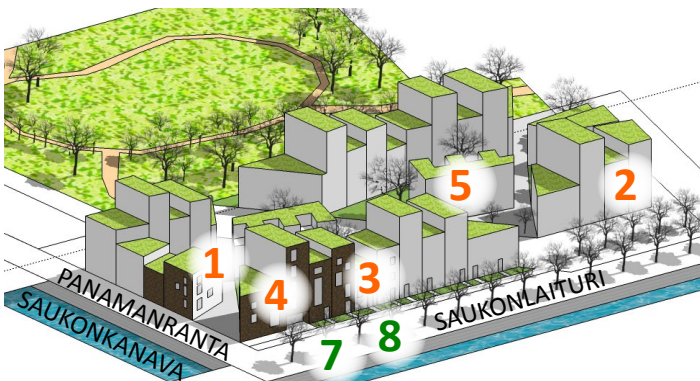
4 Parvekkeet toteutetaan pääosin sisäänvedettyinä ja ne lasitetaan.

5 Katot, joita ei rakenneta terasseiksi, on rakennettava viherkattoina hulevesien hidastamiseksi, tai hulevedet on hidastettava piha-alueella.

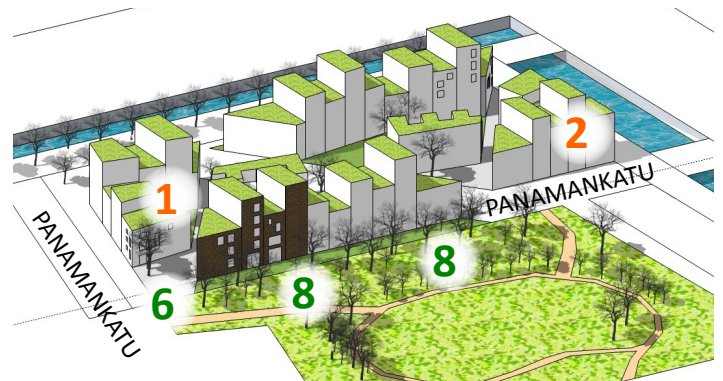
6 Yhteistiloja voi sijoittaa sisäänkäyntiaukioiden varteen.

7 Saukonlaiturin puolellesille istutettavalle tontin osalle voidaan rakentaa portaita tai luiskia asunnoista. Tasoeroja suunniteltaessa huomioidaan vanhan laiturin rakenteet.

8 Maantasokerroksessa asunnoista on järjestettävä uloskäyntejä Saukonlaiturin ja Poseidonipuiston suuntiin.



AKSONOMETRIA KOILLISESTA



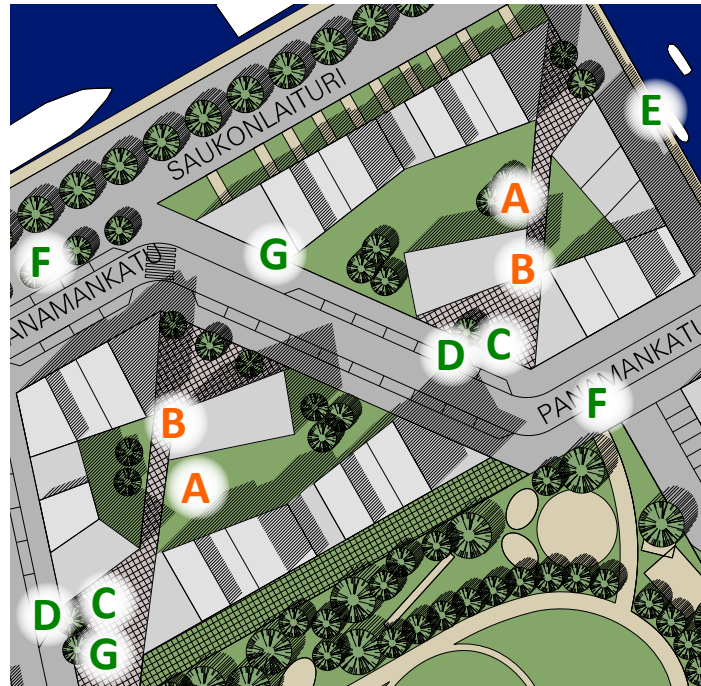
AKSONOMETRIA LOUNAASTA



KORTTELI 20059, 20060

ASEMAKAAVA- MÄÄRÄYKSET

- A** Pihajärjestelyt suunnitellaan yhtenäiseksi ilman aitoja.
- B** Korttelin läpi kulkee puolijulkisia jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Huoltoajo on sallittu kaavan mukaan osalla reiteistä.
- C** Kolmioaukiot toteutetaan kivettyinä aukioina.



ASEMAKAAVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

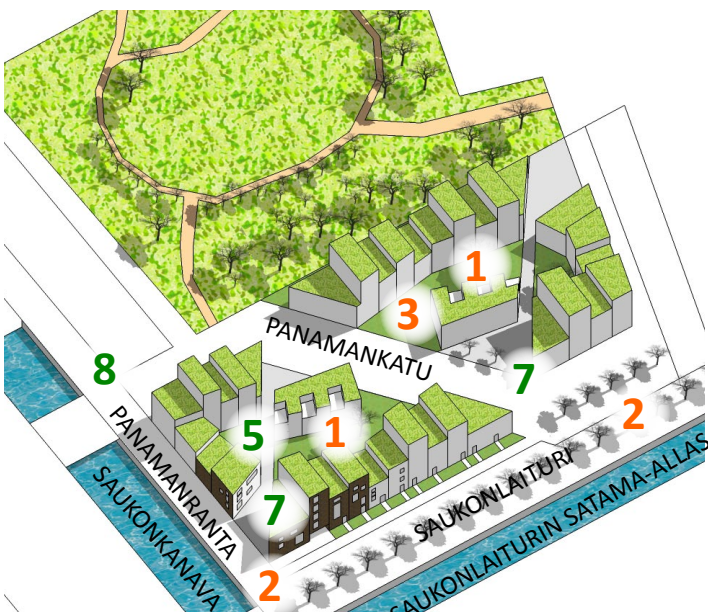
- D** Kolmion muotoiset sisäänkäyntiaukiot suunnitellaan liittymään saumattomasti katutilaan yhteistyössä rakennusviraston kanssa.
- E** Pelastusajon nostopaikkoja ei saa sijoittaa Panamanrannan puolelle.
- F** Ympäriöille kaduille ja kujille katuvalaistus suunnitellaan valaisinpylväillä tai pollareilla.
- G** Katusuunnittelussa on otettava huomioon kaavaan merkitty sisäänajo pysäköintilaitoksiin.

- 1** Mikäli hulevesien viivytystä ei järjestetä viherkattopinnoilla on se toteutettava pihalla esim. vesiaiheilla.
- 2** Huoltoajoa ei ole sallittu Saukonlaiturille ja Saukonkanavaan rajautuville raiteille. Saukonlaiturille tai Panamanrantaan ei sallita ajoneuvoliikennettä.

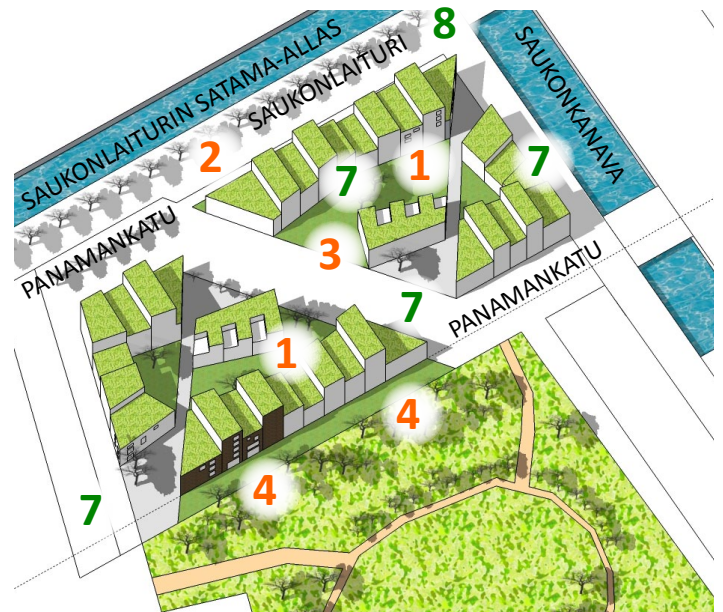
- 3** Pihalle järjestetään esteetön yhteys kadulta ja pihat suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena.
- 4** Poseidoninpuiston rajautuva istutettava tontinosa suunnitellaan yhteistyössä rakennusviraston kanssa liityväksi ilmeeltään puistoon.

- 5** Pihalle on suunniteltava lumitilat sekä hulevesijärjestelyt. Hulevettä voi käyttää pihan kasvillisuuden hyväksi, mutta sitä ei voi imeyttää maaperään satama-alueiden täyttöjen vuoksi.
- 6** Korttelipiha suunnitellaan yhtenä korttelin yhteen kokonaisuutena.

- 7** Aukiota ei saa rajata aidoilla tai porteilla katutilasta.
- 8** Panamanranta ja Saukonkanavan pintamateriaalit suunnitellaan vanhan Saukonlaiturin satamailmeeseen sopivaksi (betonipinnat, asfaltti, metalli).



AKSONOMETRIA KOILLISESTA



AKSONOMETRIA LOUNAESTA



KORTTELI 20061

KORTTELIKORTISSA ON KOOTTU YHTEEN KORTTELIN TÄRKEIMPIÄ ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA EHDOTETTU SITOVIA OHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN TAI KATU- JA PUUSTOSUUNNITTELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPOHJEET JA SUUNNITTELUOHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA JA TUO ESILLE KAAVOITUKSEN TAVOITTEITA SEKÄ ERITYISESTI TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN YHTEENSOVITUSKOHTIA.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

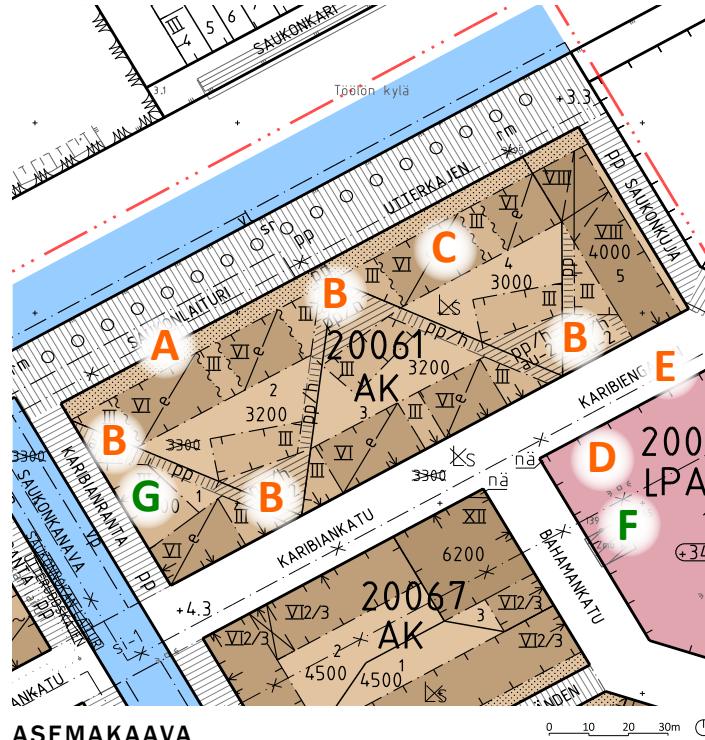
A Korttelissa on vanhan Saukonlaiturin puolella istutettava tontin osa, jossa vanhat laituri-rakenteet on huomioitava toteutuksessa.

B Kolmion muotoisten sisäänkäyntiaukioiden (au-2) varren rakennuksilla tulee kullakin aukiolla olla oma tunnusvärinsä.

C Ylimpiä asuinkerroksia tulee olla vähintään kahdella eri tasolla e-merkinnän alueilla.

D Korttelin pysäköinti järjestetään viereiseen pysäköintialueeseen (kortteli 20068).

E Sisäänajo pysäköintihalliin on Karibiankadulta.



ASEMAKAAVA

SITOVAT OHJEET

F Osan pyöräpaikoista voi järjestää pysäköintilaitokseen.

G Kolme kerrosta korkeat rakennukset suunnitellaan townhouse-asunnoiksi, joissa sisäänkäynti kadun ja pihan puolella.

H Townhouse-asuntojen sisäänkäynnin tason vaihtelu ratkaistaan rungon sisällä (esimerkki viitesuunnitelmassa asemakaavan selostuksessa).

I Johtojen, rakenteiden (esim. luiskat) tai laitteiden sijoituksessa katualueen puolelle, on rakennusvirastolta haettava sijoituslupa suunnittelun yhteydessä.

1 Jätteenkeräyspisteet on sijoitettava rakennukseen.

2 Rakennukseen on varattava tilat muuntamolle.

3 Korttelin korkein osuus on seitsemän kerrosta korkea länsipäätty.

4 Parvekkeet toteutetaan pääosin sisäänvedettyinä ja ne lasitetaan.

5 Katot, joita ei rakenneta terasseiksi, on rakennettava viherkattoina hulevesien hidastamiseksi, tai hulevedet on hidastettava piha-alueella.

6 Julkisivumateriaalina on puhtaaksi muurattu tiili. Julkisivun Saukonlaiturille päin tulee olla tumma.

7 Yhteistiloja voi sijoittaa sisäänkäyntiaukioiden varteen.

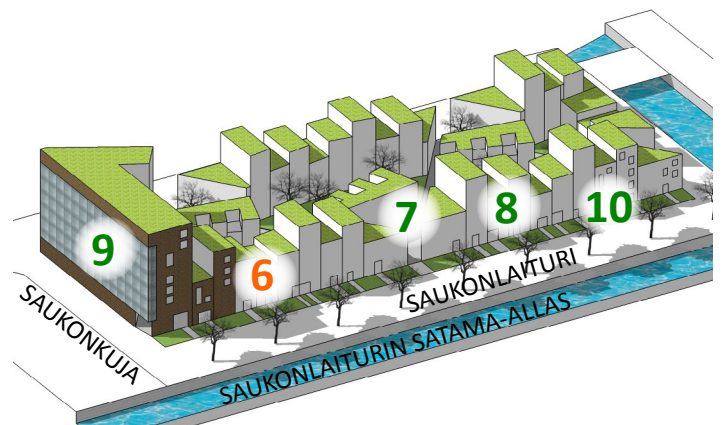
8 Saukonlaiturille päin suunnitellaan sisäänkäynti asuntoihin mahdollisimman moneen kohtaan katualueen elävöittämiseksi.

9 Viereinen venehotelliksi suunniteltu rakennus vaikuttaa asuinkorttelin suunnitteluun, toimiva ratkaisu korkeimmalla osuudella on sivukäytäväto.

10 Saukonlaiturin puoleiselle istutettavalle tontin osalle voidaan rakentaa portaita tai luiskia asunnoista. Tasoeroja suunniteltaessa huomioidaan vanhan laiturin rakenteet.



AKSONOMETRIA LOUNAASTA



AKSONOMETRIA KOILLISESTA



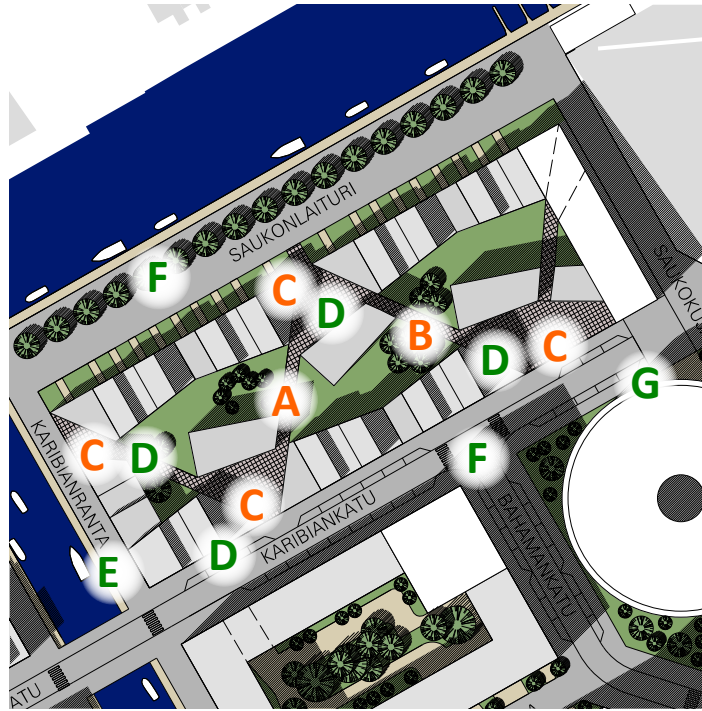
KORTTELI 20061

ASEMAKAAVA-MÄÄRÄYKSET

A Pihajärjestelyt suunnitellaan yhtenäiseksi ilman aitoja.

B Korttelin läpi kulkee puoli-julkisia jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Huoltoajo on sallittu kaavan mukaan osalla reiteistä.

C Kolmioaukiot toteutetaan kivettyinä aukioina.



HAVAINNEKUVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

D Kolmion muotoiset sisäänkäyntiaukiot suunnitellaan liittymään saumattomasti katutilaan yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

E Pelastusajon nostopaikkoja ei saa sijoittaa Karibianrannan puolelle.

F Ympäröiville kaduille ja kujille katuvalaistus suunnitellaan valaisinpylväillä tai pollareilla.

G Sisäänajo kortteleita palvelemaan pysäköintitaloon järjestetään Karibiankadulta ja se huomioidaan katusuunnitelmissa.

1 Mikäli hulevesien viivytystä ei järjestetä viherkattopinnoilla on se toteutettava pihalla vesi-aiheilla.

2 Huoltoajoa ei ole sallittu Saukonlaiturille ja Saukonkanavaan rajautuville raiteille. Saukonlaiturille tai Karibianrantaan ei sallita ajoneuvoliikennettä.

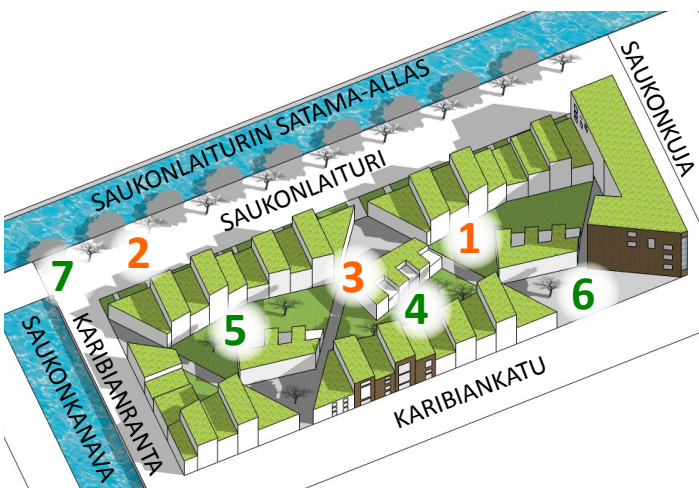
3 Pihalle järjestetään esteetön yhteys kadulta ja pihat suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena.

4 Pihalle on suunniteltava lumitilat sekä hulevesijärjestelyt. Hulevettä voi käyttää pihan kasvillisuuden hyväksi, mutta sitä ei voi imeyttää maaperään satama-alueiden täyttöjen vuoksi.

5 Korttelipiha suunnitellaan yhtenä korttelin yhteen kokonaisuutena.

6 Aukiota ei saa rajata aidoilla tai porteilla katutilasta.

7 Karibianranta ja Saukonkanavan pintamateriaalit suunnitellaan vanhan Saukonlaiturin satamailmeeseen sopivaksi (betonipinnat, asfaltti, metalli).



AKSONOMETRIA LOUNAASTA



AKSONOMETRIA KOILLISESTA



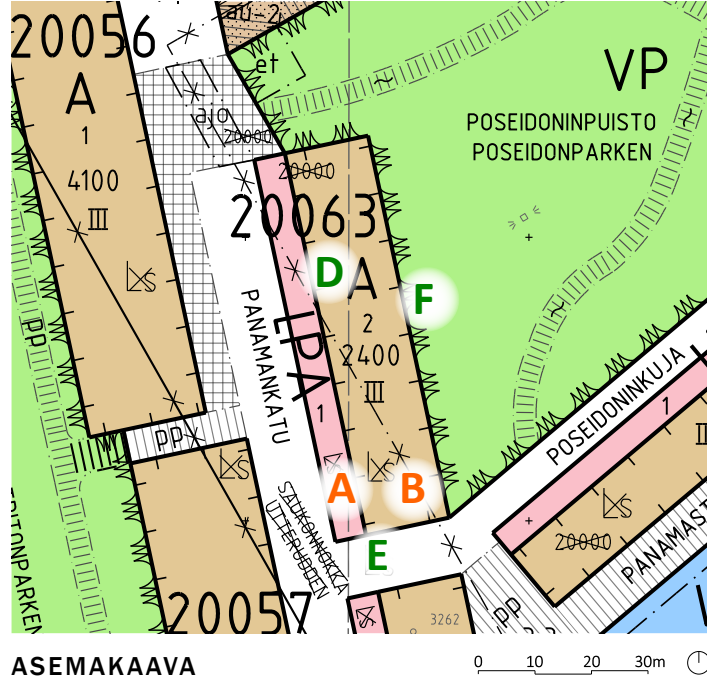
KORTTELI 20063

KORTTELIKORTISSA ON KOOTTU YHTEEN KORTTELIN TÄRKEIMPIÄ ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA EHDOTETTU SITOVIA OHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN TAI KATU- JA PUISTOSUUNNITTELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPOHJEET JA SUUNNITTELUOHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA JA TUO ESILLE KAAVOITUKSEN TAVOITTEITA SEKÄ ERITYISESTI TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN YHTEENSOVITUSKOHTIA.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

A Korttelin pysäköinti on osoitettu korttelin edessä sijaitsevalle kadun suuntaiselle LPA-tontille (n. 11 ap). Muu tarvittava pysäköinti on järjestettävä rakennukseen esim. Poseidoninkujan puolelta

B Jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen.



ASEMAKAAVA

SITOVAT OHJEET

D Poseidoninpuiston suunnitelmalla on otettava huomioon rakennusten suunnittelussa.

E Johtojen, rakenteiden (esim. luiskat) tai laitteiden sijoituksessa katualueen puolelle, on rakennusvirastolta haettava sijoituslupa suunnittelun yhteydessä.

F Poseidoninpuiston alueella sijaitsevat pilaantuneet maat ja näiden käsittely on otettava huomioon ennen tontinluovutusta.

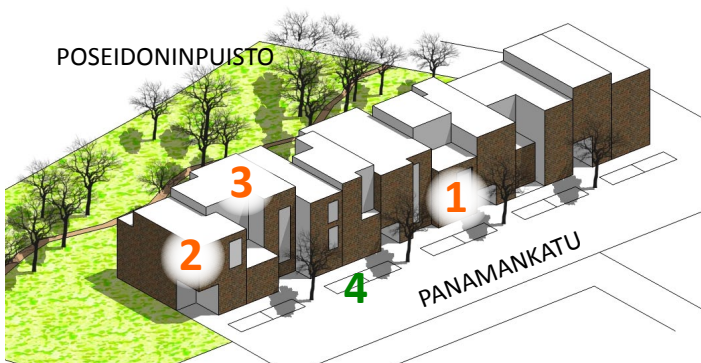
1 Julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle.

2 Parvekkeet on rakennettava pääosin sisäänvedettyinä ja ne on lasitettava.

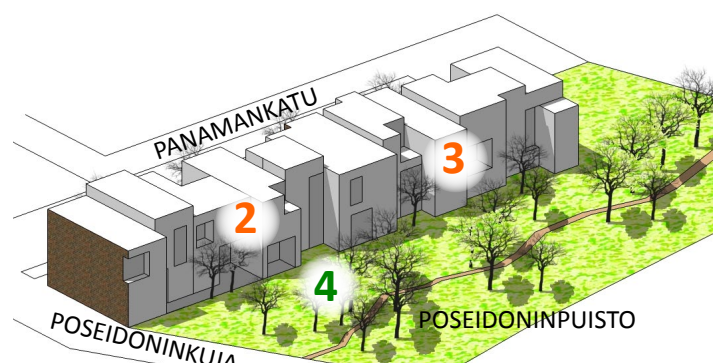
3 Rakennukseen on rakennettava kattoterasseja.

4 Maantasokerroksessa asunnoista on järjestettävä uloskäyntejä Panamankadun ja Poseidoninpuiston suuntiin.

5 Pysäköintiratkaisusta johdettua kortteliin on syytä suunnitella townhouse-asuntoja, joiden koko on keskimääräistä huomattavasti isompi, jolloin ei tarvitse toteuttaa haastavia kapean rungon alle sijoitettavia pysäköintitiloja.



AKSONOMETRIA LUOTEESTA



AKSONOMETRIA KAAKOSTA



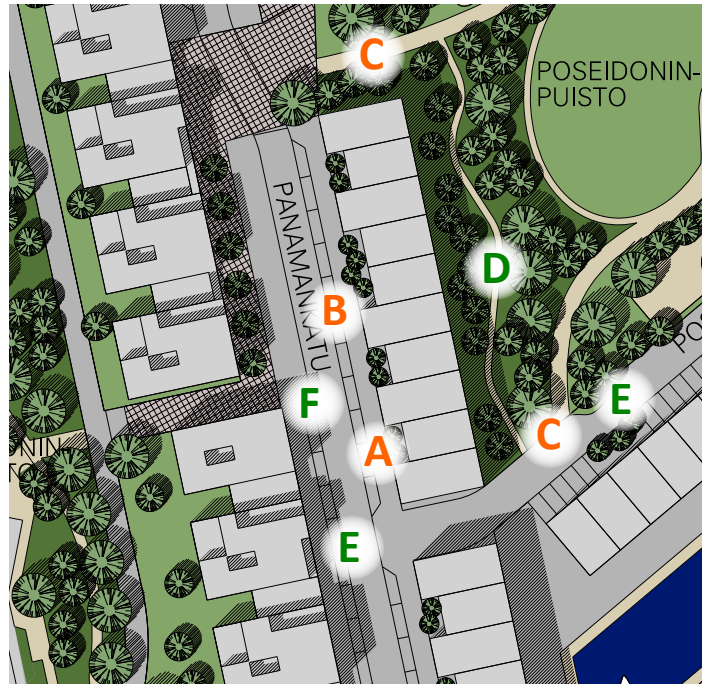
KORTTELI 20063

ASEMAKAAVA- MÄÄRÄYKSET

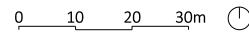
A Korttelin LPA-tontille voi järjestää noin 11 autoaikkaa.

B LPA-tontille on järjestettävä yleisen jalankulun alue. Suunnitelma laaditaan yhteistyössä rakennusviraston kanssa, rakennusviraston teettämän katusuunnitelman mukaan.

C Tritoninpuistoon suunnitellaan kulmittaiset jalakulun ja pyöräilyn yhteydet Saukonkanavan puolelta Poseidoninkujan itäpäätyyn sekä Panamankadulle, Tritoninpuistoon johtavalle kivetyle katualueen osalle.



HAVAINNEKUVA



SITOVAT OHJEET

D Puiston suunnittelussa on huomioitava yhteydet asunnoista.

E Katuväläistus järjestetään Panamankadulle ja Poseidoninkujalle valaisinpylväin.

F Kadunvarsipysäköinti Panamankadun länsireunalla on alueen vieraspysäköintiä.

1 Poseidoninpuiston kasvillisuus ja rakenteet suunnitellaan niin, että puistoon muodostuu tuulelta suojaisia paikkoja.

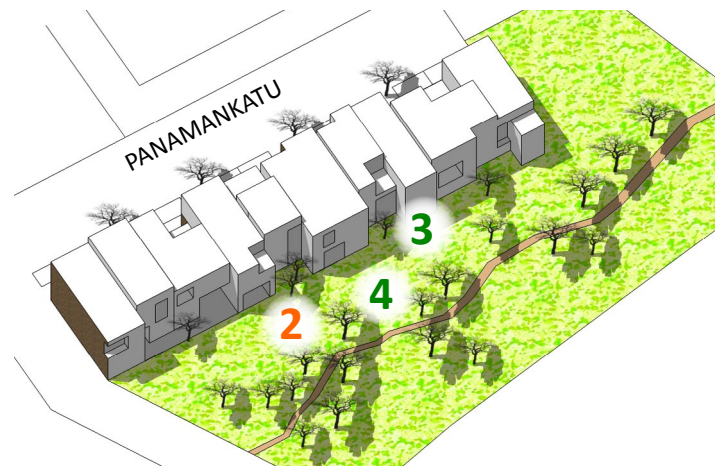
2 Rakentamattomat tontin osat on istutettava puin ja pensain tuulisuuden haittojen vähentämiseksi.

3 Korttelin asuntokohtaiset etu- ja takapihat suunnitellaan yhteistyössä rakennusviraston kanssa liittyviksi ilmeeltään yhtenäisinä Panamankadun ja Poseidoninpuiston alueisiin.

4 Poseidoninpuiston alueella sijaitsevat pilaantuneet maat ja näiden käsittely on otettava huomioon ennen puistosuunnittelun aloittamista.



AKSONOMETRIA LUOTEESTA



AKSONOMETRIA KAAKOSTA



KORTTELI 20064

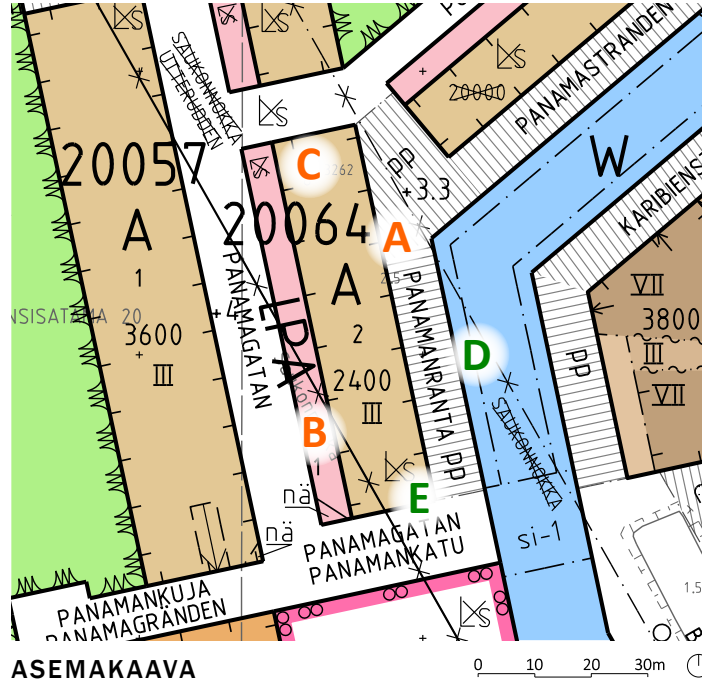
KORTTELIKORTTISSA ON KOOTTU YHTEEN KORTTELIN TÄRKEIMPIÄ ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA EHDOTETTU SITOVIA OHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN TAI KATU- JA PUISTOSUUNNITTELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPOHJEET JA SUUNNITTELUOHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA JA TUO ESILLE KAAVOITUKSEN TAVOITTEITA SEKÄ ERITYISESTI TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN YHTEENSOVITUSKOHTIA.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

A Kanavan varrella rakennuksen perustukset on rakennettava niin, että kanavan tukimuuri on huollettavissa avokaivannossa rakennuksen vaurioitumatta.

B Korttelin pysäköinti on osoitettu korttelin edessä sijaitsevalle kadun suuntaiselle LPA-tontille (n. 11 ap). Muu tarvittava pysäköinti on järjestettävä rakennukseen esim. Poseidoninkujan puolelta.

C Jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen.



ASEMAKAAVA

SITOVAT OHJEET

D Saukonkanavan suunnitelmat, esimerkiksi portaat ja luiskat laiturasolle, on otettava korttelin suunnittelussa huomioon.

E Johtojen, rakenteiden (esim. luiskat) tai laitteiden sijoituksessa katualueen puolelle, on rakennusvirastolta haettava sijoituslupa suunnittelun yhteydessä.

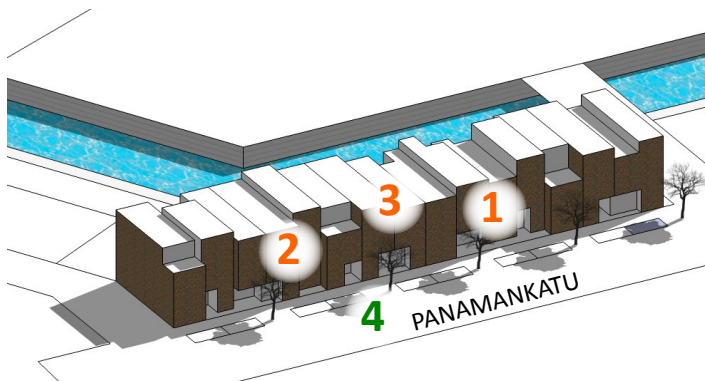
1 Julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle.

2 Parvekkeet on rakennettava pääosin sisäänvedettyinä ja ne on lasitettava.

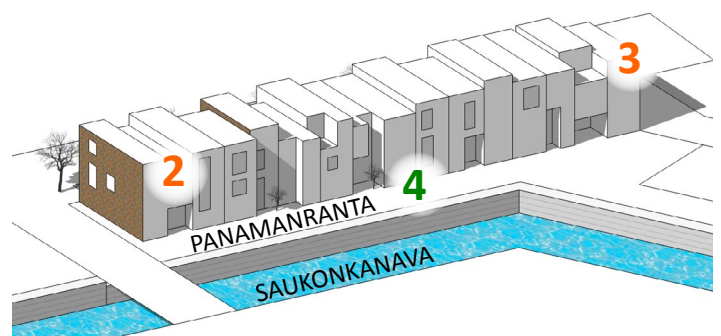
3 Rakennukseen on rakennettava kattoterasseja.

4 Maantasokerroksessa asunnoista on järjestettävä uloskäyntejä Panamankadun ja Panamanrannan suuntiin.

5 Pysäköintiratkaisusta johtuen kortteliin on syytä suunnitella townhouse-asuntoja, joiden koko on keskimääräistä huomattavasti isompi, jolloin ei tarvitse toteuttaa haastavia kapean rungon alle sijoitettavia pysäköintitiloja.



AKSONOMETRIA LUOTEESTA



AKSONOMETRIA KAAKOSTA



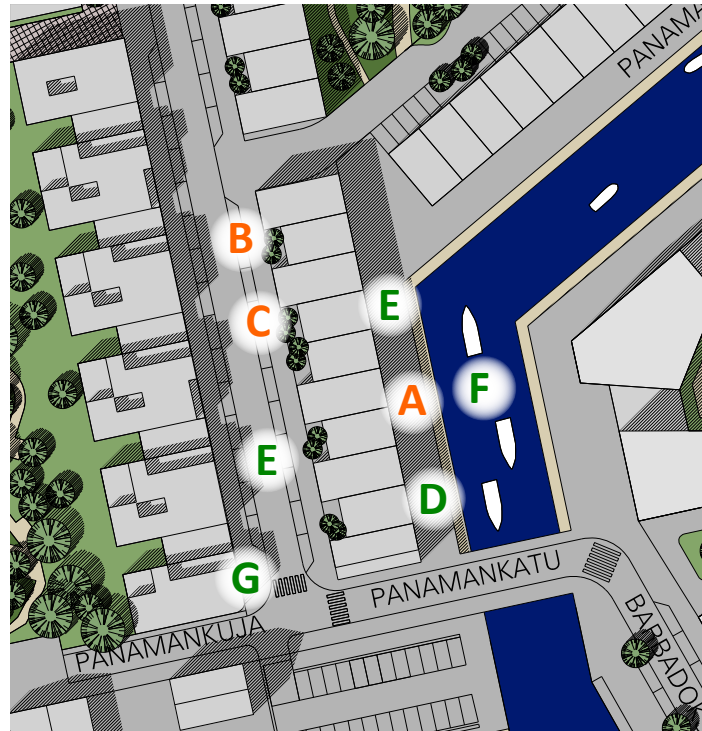
KORTTELI 20064

ASEMAKAAVA-
MÄÄRÄYKSET

A Panamanrantaan kanavan äärellä kulkevalle jalankulun ja pyöräilyn reitille ei saa osoittaa ajoneuvoliikennettä.

B Korttelin LPA-tontille voi järjestää noin 11 autopaikkaa.

C LPA-tontille on järjestettävä yleisen jalankulun alue. Suunnitelma laaditaan yhteistyössä rakennusviraston kanssa, rakennusviraston teettämän katusuunnitelman mukaan.



HAVAINNEKUVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

D Panamanrannan puolelle ei ole mahdollista sijoittaa pelastusajoneuvojen nostopaikkoja.

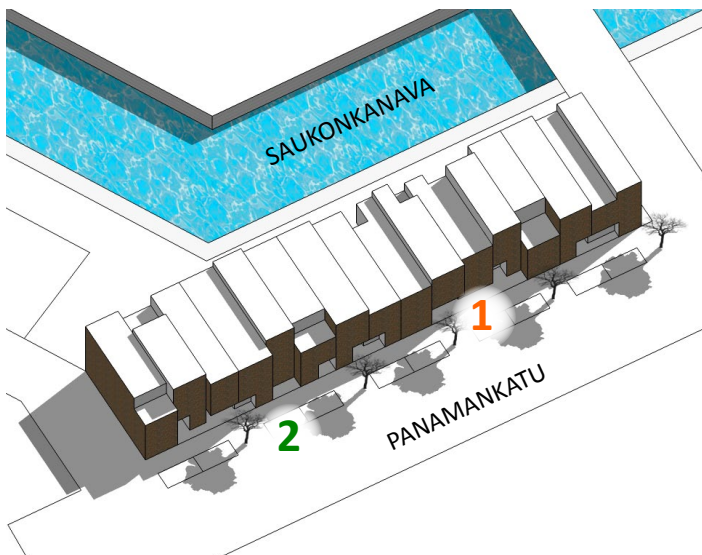
E Katuvalaistus Panamanrantaan järjestetään pollarivalaisimilla ja Panamankadulle valaisinpylväin.

F Saukonkanavan pintamateriaalit suunnitellaan vanhan Saukonlaiturin satamailmeeseen sopivaksi (betonilaituri, asfaltti, metalli).

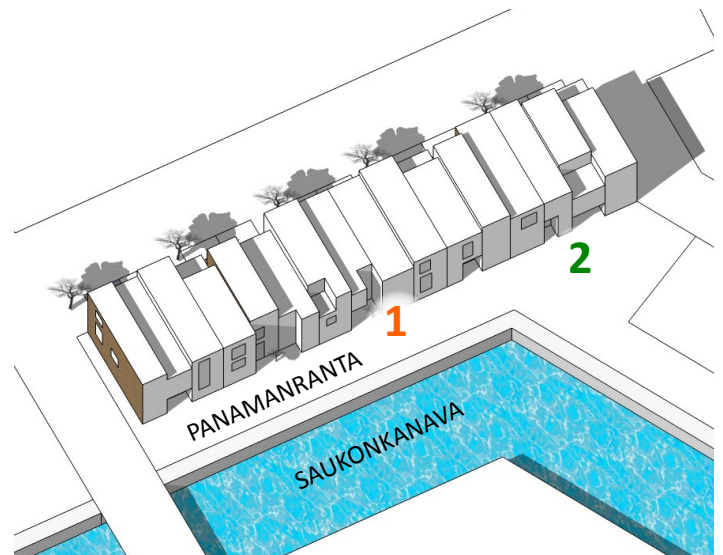
G Kadunvarsipysäköinti Panamankadun länsireunalla on alueen vieraspysäköintiä.

1 Rakentamattomat tontin osat on istutettava puin ja pensain tuulisuuden haittojen vähentämiseksi.

2 Korttelin asuntokohtaiset etu- ja takapihat suunnitellaan yhteistyössä rakennusviraston kanssa liittyviksi ilmeeltään yhtenäisinä Panamankadun ja Poseidonipuiston alueisiin.



AKSONOMETRIA LUOTEESTA



AKSONOMETRIA KAAKOSTA



KORTTELI 20065

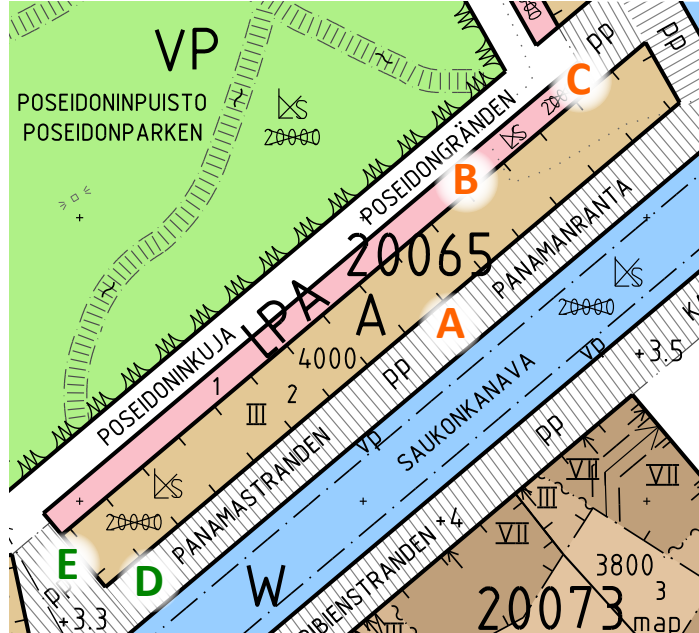
KORTTELIKORTTISSA ON KOOTTU YHTEEN KORTTELIN TÄRKEIMPIÄ ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA EHDOTETTU SITOVIA OHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN TAI KATU- JA PUISTOSUUNNITTELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPOHJEET JA SUUNNITTELUHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA JA TUO ESILLE KAAVOITUKSEN TAVOITTEITA SEKÄ ERITYISESTI TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN YHTEENSOVITUSKOHTIA.

ASEMAKAAVA-MÄÄRÄYKSET

A Kanavan varrella rakennuksen perustukset on rakennettava niin, että kanavan tukimuuri on huollettavissa avokaivannon rakennuksen vaurioittamatta.

B Korttelin pysäköinti on osoitettu korttelin edessä sijaitsevalle LPA-tontille.

C Jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen.



ASEMAKAAVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

D Saukonkanavan suunnitelmalliset, esimerkiksi portaat ja luiskat laiturasolle, on otettava korttelin suunnittelussa huomioon.

E Johtojen, rakenteiden (esim. luiskat) tai laitteiden sijoituksessa katualueen puolelle, on rakennusvirastolta haettava sijoituslupa suunnittelun yhteydessä.

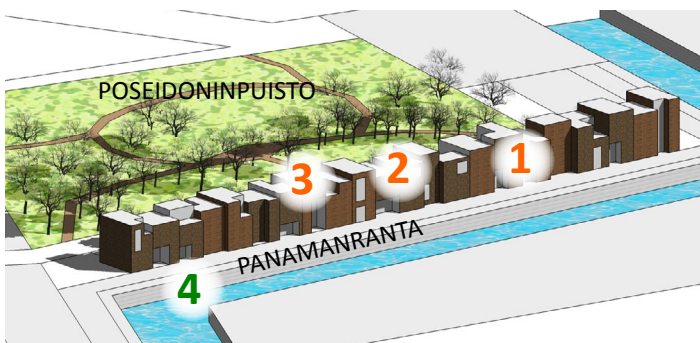
1 Julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle.

2 Parvekkeet on rakennettava pääosin sisäänvedettyinä ja ne on lasitettava.

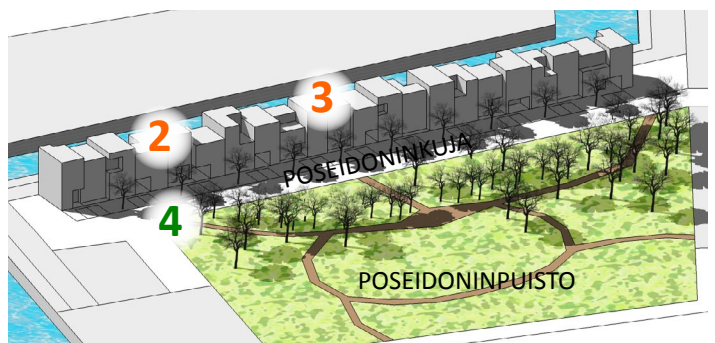
3 Rakennukseen on rakennettava kattoterasseja.

4 Maantasokerroksessa asunnoista on järjestettävä uloskäyntejä Poseidoninkujan ja Panamanrannan suuntiin.

5 Pysäköintiratkaisusta johdettua kortteliin on mahdollista suunnitella myös pienempiä asuntoja ja kortteli voidaan toteuttaa kaupunkirivitalona.



AKSONOMETRIA LOUNAASTA



AKSONOMETRIA KOILLISESTA

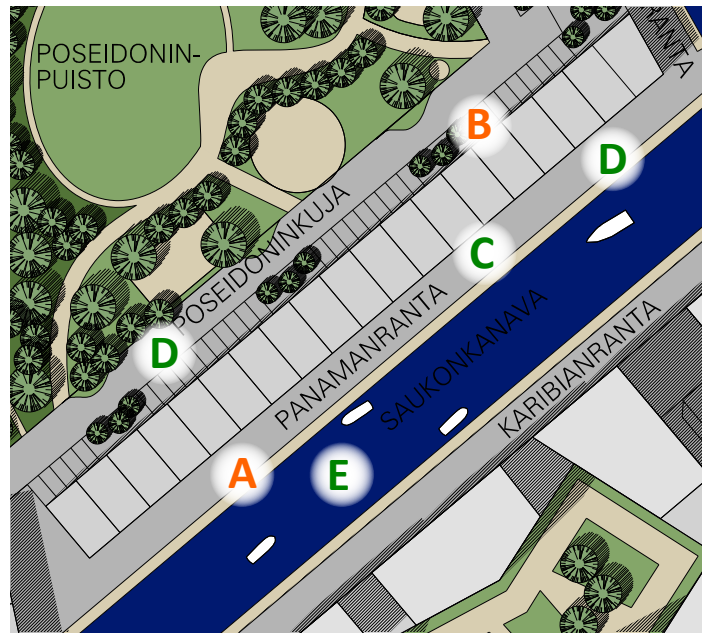


KORTTELI 20065

ASEMAKAAVA-
MÄÄRÄYKSET

A Panamanrantaan kanavan äärellä kulkevalle jalankulun ja pyöräilyn reitille ei saa osoittaa ajoneuvoliikennettä.

B LPA-tontti on jäseneltävä pintamateriaaleilla sekä kasvilisuuden avulla liittymään saumattomasti Poseidoninkujan pihakatu-alueeseen. Suunnitelmat laaditaan yhteistyössä rakennusviraston kanssa, rakennusviraston katusuunnitelmien mukaan.



HAVAINNEKUVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

C Panamanrannan puolelle ei ole mahdollista sijoittaa pelastusajoneuvojen nostopaikkoja.

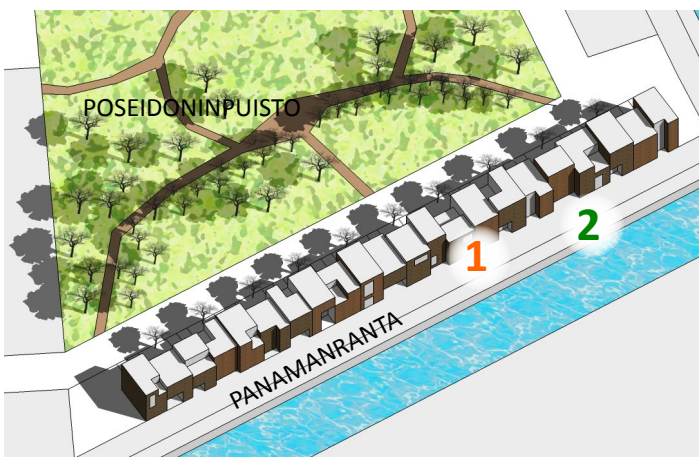
D Katuvalaistus Poseidoninkujalle järjestetään valaisinpylväin ja Panamanrantaan pollarivalaisimilla.

E Saukonkanavan pintamateriaalit suunnitellaan vanhan Saukonlaiturin satamailmeen sopivaksi (betonilaituri, asfaltti, metalli).

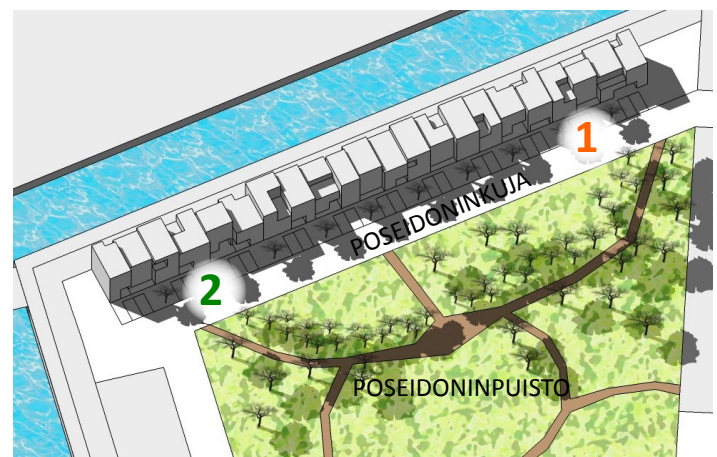
F Kadunvarsipysäköinti Panamankadun länsireunalla on alueen vieraspysäköintiä.

1 Rakentamattomat tontin osat on istutettava puin ja pensain tuulisuuden haittojen vähentämiseksi.

2 Korttelin asuntokohtaiset etu- ja takapihat suunnitellaan yhteistyössä rakennusviraston kanssa liittyviksi ilmeeltään yhtenäisinä Panamankadun ja Poseidoninpuiston alueisiin.



AKSONOMETRIA LOUNAASTA



AKSONOMETRIA KOILLISESTA



KORTTELI 20066

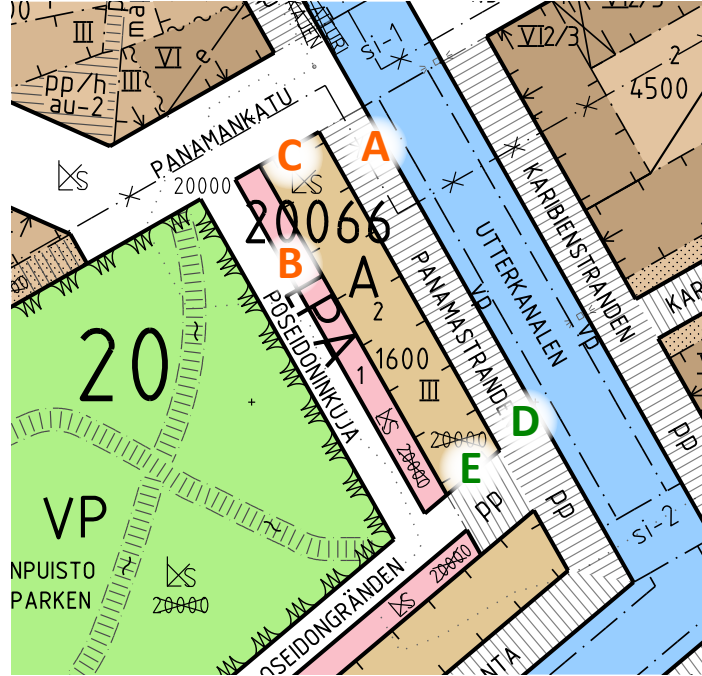
KORTTELIKORTISSA ON KOOTTU YHTEEN KORTTELIN TÄRKEIMPIÄ ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA EHDOTETTU SITOVIA OHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN TAI KATU- JA PUISTOSUUNNITTELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPAOHJEET JA SUUNNITTELUOHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA JA TUO ESILLE KAAVOITUKSEN TAVOITTEITA SEKÄ ERITYISESTI TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN YHTEENSOVITUSKOHTIA.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

A Kanavan varrella rakennuksen perustukset on rakennettava niin, että kanavan tukimuuri on huollettavissa avo-kaivannossa rakennuksen vaurioitumatta.

B Korttelin pysäköinti on osoitettu korttelin edessä sijaitsevalle LPA-tontille.

C Jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen.



ASEMAKAAVA

SITOVAT OHJEET

D Saukonkanavan suunnitelmat, esimerkiksi portaat ja luiskat laituritasolle, on otettava korttelin suunnittelussa huomioon.

E Johtojen, rakenteiden (esim. luiskat) tai laitteiden sijoituksessa katualueen puolelle, on rakennusvirastolta haettava sijoituslupa suunnittelun yhteydessä.

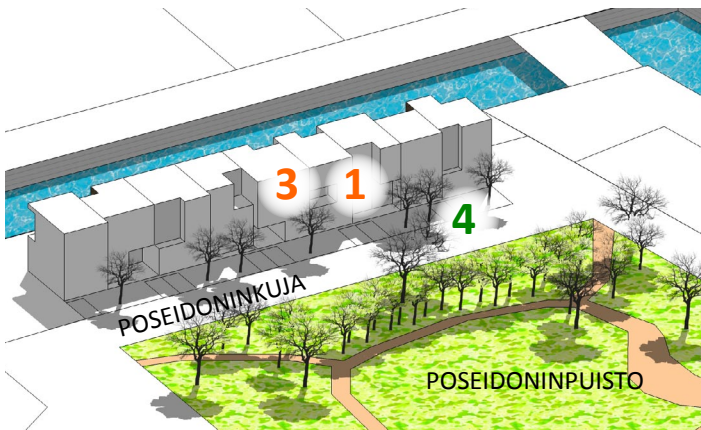
1 Julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle.

2 Parvekkeet on rakennettava pääosin sisäänvedettyinä ja ne on lasitettava.

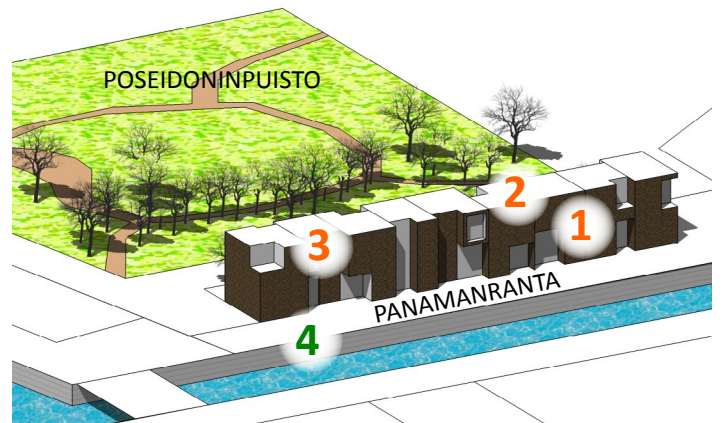
3 Rakennukseen on rakennettava kattoterasseja.

4 Maantasokerroksessa asunnoista on järjestettävä uloskäyntejä Poseidoninkujan ja Panamanrannan suuntiin.

5 Pysäköintiratkaisusta johtuen kortteliin on mahdollista suunnitella myös pienempiä asuntoja ja kortteli voidaan toteuttaa kaupunkirivitalona.



AKSONOMETRIA LUOTEESTA



AKSONOMETRIA KAAKOSTA

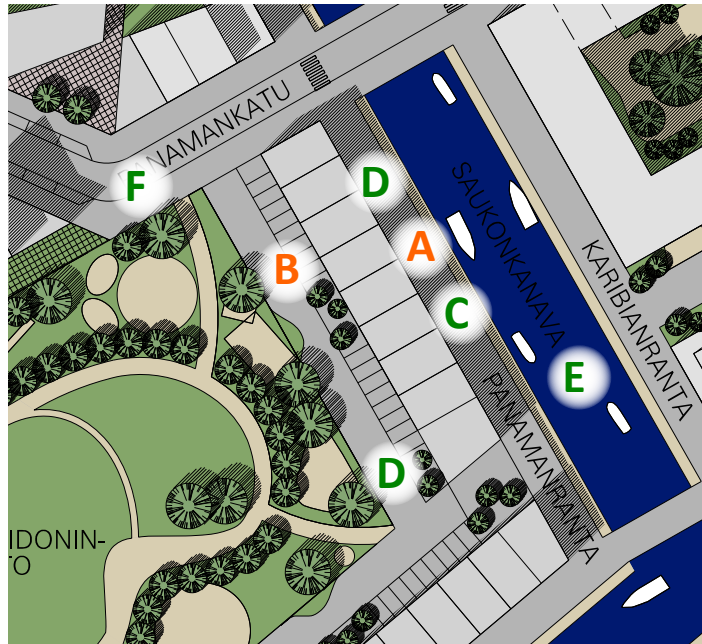


KORTTELI 20066

ASEMAKAAVA- MÄÄRÄYKSET

A Panamanrantaan kanavan äärellä kulkevalle jalankulun ja pyöräilyn reitille ei saa osoittaa ajoneuvoliikennettä.

B LPA-tontti on jäseneltävä pintamateriaaleilla sekä kasvilisyyden avulla liittymään saumattomasti Poseidoninkujan pihakatu-alueeseen. Suunnitelmat laaditaan yhteistyössä rakennusviraston kanssa, rakennusviraston katusuunnitelmien mukaan.



HAVAINNEKUVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

C Panamanrannan puolelle ei ole mahdollista sijoittaa pelastusajoneuvojen nostopaikkoja.

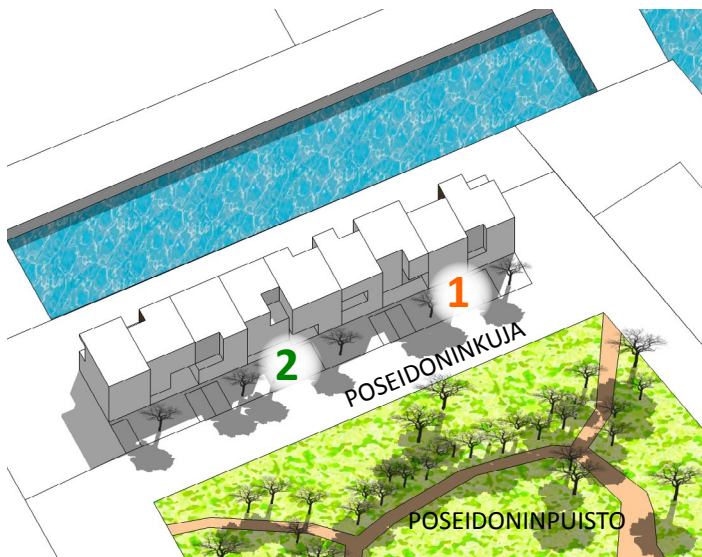
D Katuvalaistus Poseidoninkujalle järjestetään valaisinpylväin ja Panamanrantaan pollarivalaisimilla.

E Saukonkanavan pintamateriaalit suunnitellaan vanhan Saukonlaiturin satamailmeeseen sopivaksi (betonilaituri, asfaltti, metalli).

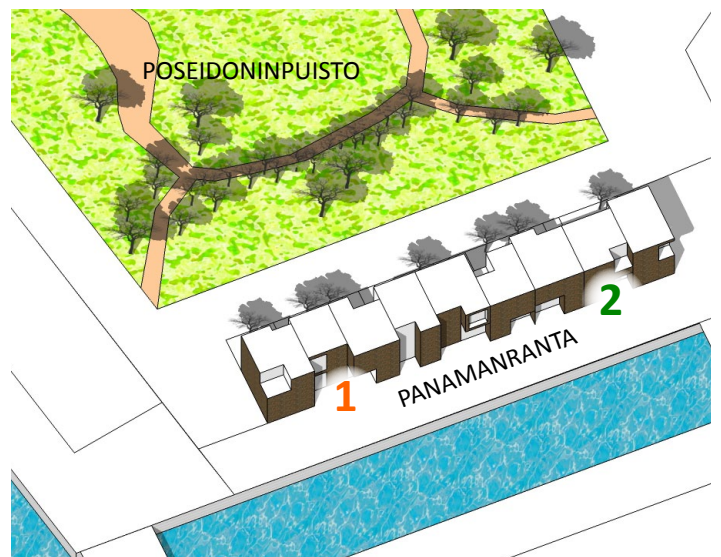
F Kadunvarsipysäköinti Panamankadulla, korttelin luoteispuolella on alueen vieraspysäköintiä.

1 Rakentamattomat tontin osat on istutettava puin ja pensain tuulisuuden haittojen vähentämiseksi.

2 Korttelin asuntokohtaiset etu- ja takapihat suunnitellaan yhteistyössä rakennusviraston kanssa liittyviksi ilmeeltään yhtenäisinä Panamanrantaan ja Poseidoninkujaan.



AKSONOMETRIA LUOTEESTA



AKSONOMETRIA KAAKOSTA



KORTTELI 20067

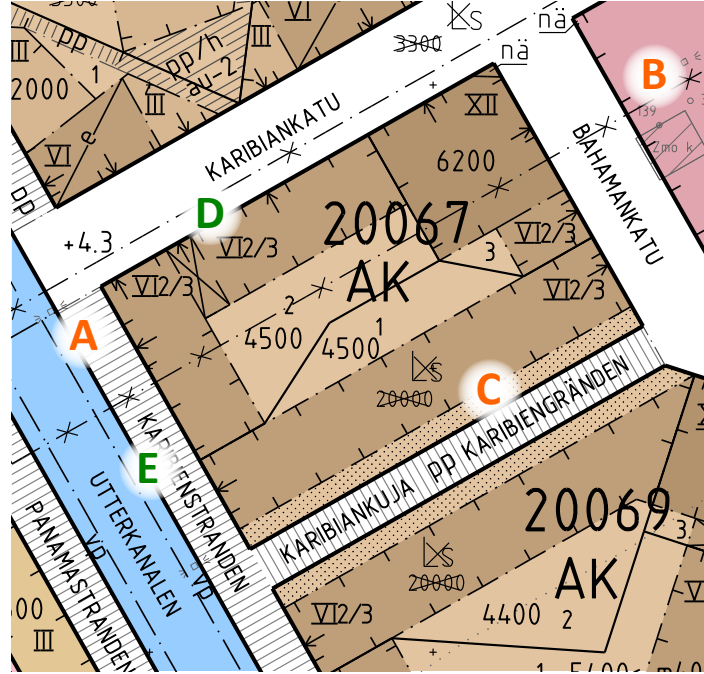
KORTTELIKORTISSA ON KOOTTU YHTEEN KORTTELIN TÄRKEIMPIÄ ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA EHDOTETTU SITOVIA OHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN TAI KATU- JA PUISTOSUUNNITTELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPOHJEET JA SUUNNITTELUOHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA JA TUO ESILLE KAAVOITUKSEN TAVOITTEITA SEKÄ ERITYISESTI TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN YHTEENSOVITUSKOHTIA.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

A Kanavan varrella rakennuksen perustukset on rakennettava niin, että kanavan tukimuuri on huollettavissa avokaivannossa rakennuksen vaurioitumatta.

B Korttelin pysäköinti on osoitettu viereiseen pysäköintialueeseen (kortteli 20068). Toteutettaessa vähintään 100 nimeämätöntä autopaikkaa, voidaan autopaikkoja toteuttaa 10 % määräyksiä vähemmän.

C Karibiankujan puoleisella reunalla korttelissa on istutettava alue, josta voidaan järjestää sisäänkäyntejä asuntoihin.



ASEMAKAAVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

D Rakennuksen osien tai yhteyksien (esim. pysäköintihallin luiskien) sijoituksessa katualueen puolelle, on rakennusvirastolta haettava sijoituslupa suunnittelun yhteydessä.

E Karibianrantaan suunnitellut kanavaan ja rantareittiin liittyvät rakenteet, esimerkiksi mahdolliset portaat laiturasolle, on huomioitava rakennuksen suunnittelussa. Karibianrannan puolelle ei voi sijoittaa pelastusajoneuvojen nostopaikkoja.

1 Korttelin korkeimman rakennuksen (12 kerrosta korkea) parvekkeet on suunniteltava sisäänvedettyinä ja lasitettuina ja julkisivun tulee antaa yhtenäinen vaikutelma.

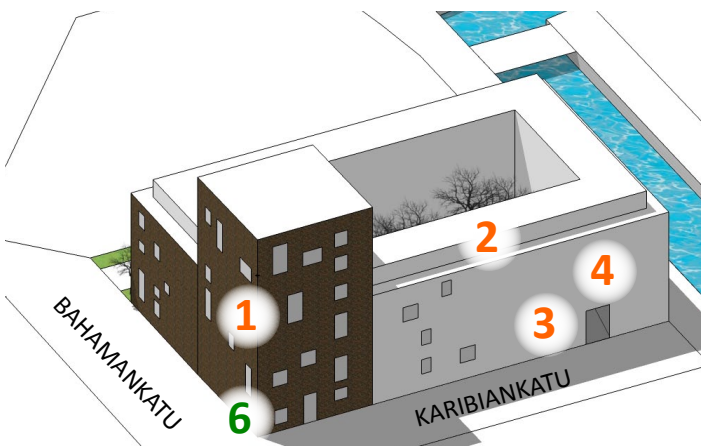
2 Korttelin korkeinta osuutta lukuun ottamatta kortteli suunnitellaan kuusi kerrosta korkeana, ylin kerros on vajaa, ullakkomainen osa.

3 Jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen, esimerkiksi porttikongin yhteyteen.

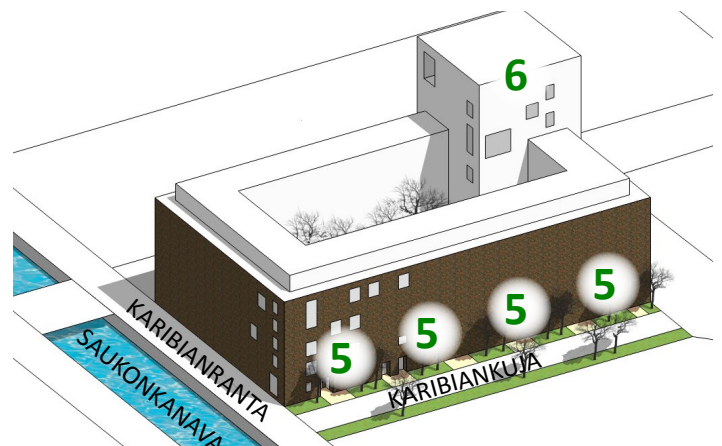
4 Korttelista tulee järjestää yhteys Karibiankadulle. Rakennukseen jätettävän aukon ohjeellinen sijainti on merkitty kaavaan.

5 Karibiankujalta järjestetään sisäänkäyntejä suoraan asuntoihin korttelin reunalla sijaitsevan istutusalueen läpi.

6 Korttelin korkeamman osuuden lähellä tuulisuu den haitat korostuvat ja tuulisuus on otettava huomioon rakennussuunnittelussa.



AKSONOMETRIA KOILLISESTA



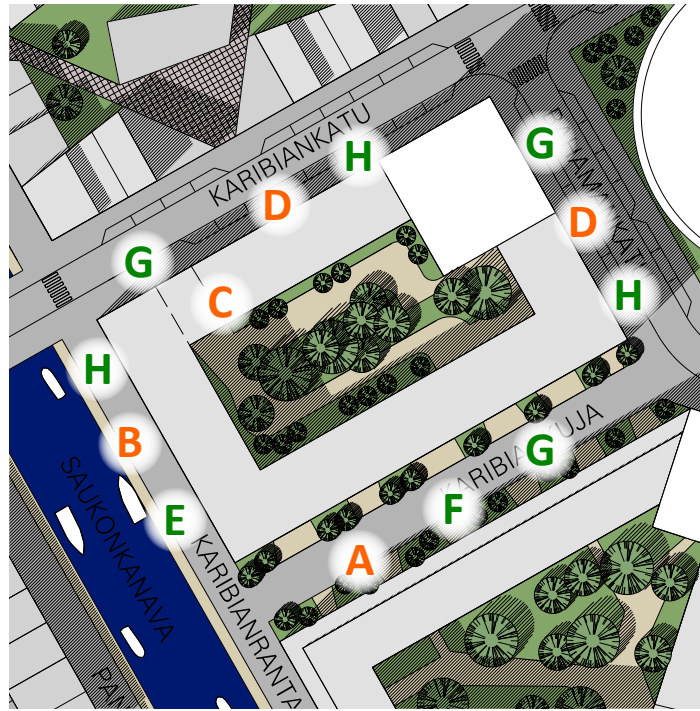
AKSONOMETRIA LOUNAASTA



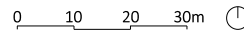
KORTTELI 20067

ASEMAKAAVA-MÄÄRÄYKSET

- A** Karibiankuja on jalankulun ja pyöräilyn raitti.
- B** Karibianranta on jalankulun ja pyöräilyn raitti.
- C** Karibiankadulta on yhteys sisäpihalle.



HAVAINNEKUVA



SITOVAT OHJEET

- E** Pelastusajoneuvojen nostopaikkoja ei voi sijoittaa Saukonkanavan puolelle Karibianrantaan.
- F** Karibiankujan suunnittelussa tulee huomioida mahdolliset tarvittavat pelastusajon nostopaikat.
- G** Katuvalaistus Bahamankadulla, Karibiankadulla ja Karibiankujalla järjestetään valaisinpylväin.
- H** Katuvalaistus Karibianrannassa järjestetään valaisinpylväillä ja / tai pollareilla.

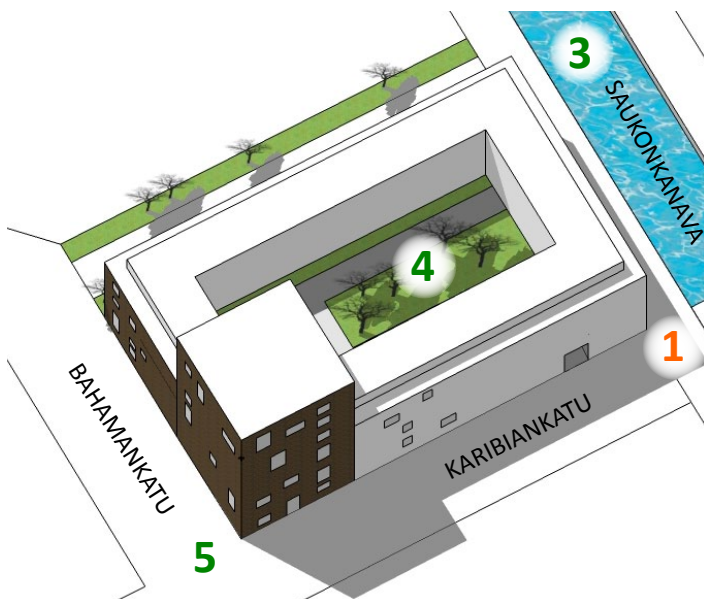
1 Katualueen tasaus on Karibianrannan ja Karibiankadun kulmassa n. 4,3. Katukorot tulee tarkistaa rakennusviraston katusuunnitelmista.

2 Karibianrannan puolella tasaus vaihtelee välillä +3,5 - +4,0. Katukorot tulee tarkistaa rakennusviraston katusuunnitelmista.

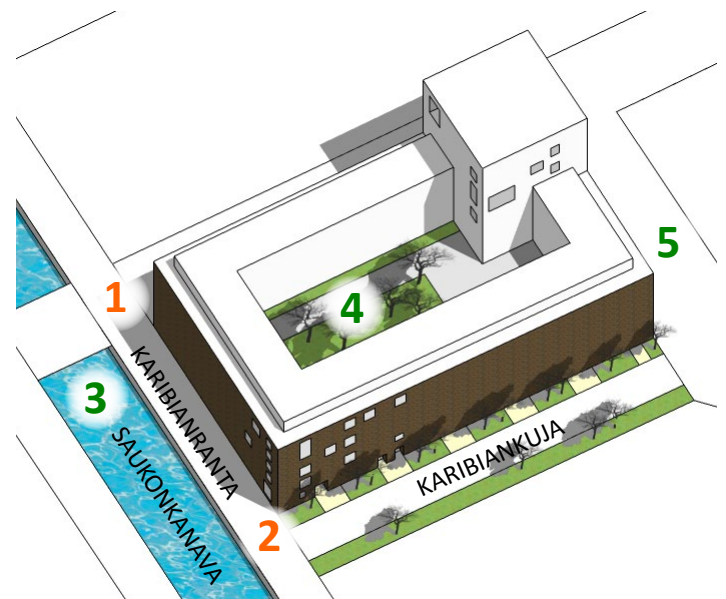
3 Karibianranta ja Saukonkanavan pintamateriaalit suunnitellaan vanhan Saukonlaiturin satamailmeeseen sopivaksi (betonipinnat, asfaltti, metalli).

4 Korttelin sisäpihalle on istutettava suuria puita ja muuta kasvillisuutta pihan tuulisuutta estämään.

5 Bahamankadun ja Karibiankadun kadunvarsipysäköinti on maksullista vieraspysäköintiä.



AKSONOMETRIA KOILLISESTA



AKSONOMETRIA LOUNAASTA



KORTTELI 20069

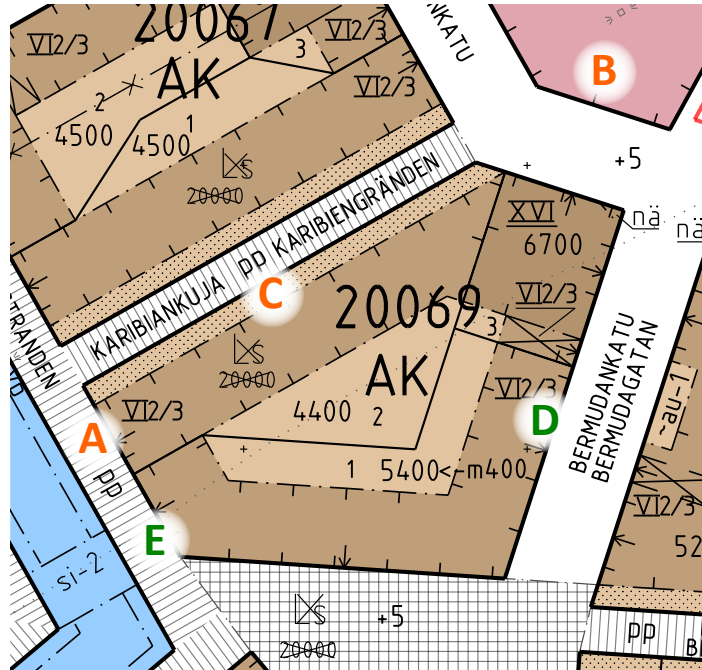
KORTTELIKORTISSA ON KOOTTU YHTEEN KORTTELIN TÄRKEIMPIÄ ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA EHDOTETTU SITOVIA OHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN TAI KATU- JA PUISTOSUUNNITELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPA-OHJEET JA SUUNNITTELUOHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA JA TUO ESILLE KAAVOITUKSEN TAVOITTEITA SEKÄ ERITYISESTI TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN YHTEENSOVITUSKOHTIA.

ASEMAKAAVA-MÄÄRÄYKSET

A Kanavan varrella rakennuksen perustukset on rakennettava niin, että kanavan tukimuuri on huollettavissa avokaivannossa rakennuksen vaurioitumatta.

B Korttelin pysäköinti on osoitettu viereiseen pysäköintialueeseen (kortteli 20068). Toteutettaessa vähintään 100 nimeämätöntä autopaikkaa, voidaan autopaikkoja toteuttaa 10 % määräyksiä vähemmän.

C Karibiankujan puoleisella reunalla korttelissa on istutettava alue, josta voidaan järjestää sisäänkäyntejä asuntoihin.



ASEMAKAAVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

D Rakennuksen osien tai yhteyksien (esim. pysäköintihallin luiskien) sijoituksessa katualueen puolelle, on rakennusvirastolta haettava sijoituslupa suunnittelun yhteydessä.

E Karibianrantaan suunnitellut kanavaan ja rantareittiin liittyvät rakenteet, esimerkiksi mahdolliset portaat laiturasolle, on huomioitava rakennuksen suunnittelussa. Karibianrannan puolelle ei voi sijoittaa pelustusajoneuvojen nostopaikkoja.

1 Korttelin korkeimman rakennuksen (16 kerrosta korkea) parvekkeet on suunniteltava sisäänvedettyinä ja lasitettuina ja julkisivun tulee antaa yhtenäinen vaikutelma.

2 Jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen, esimerkiksi porttikongin yhteyteen.

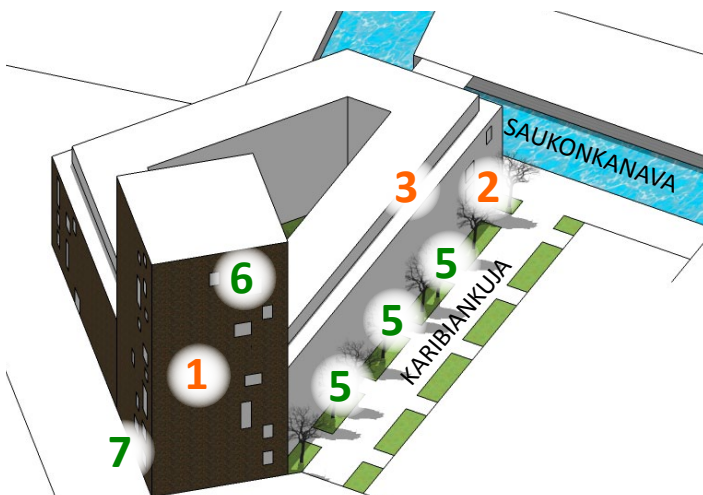
3 Korttelin korkeinta osuutta lukuun ottamatta kortteli suunnitellaan kuusi kerrosta korkeana, ylin kerros on vajaa, ullakkomainen osa.

4 Bermudankolmion puoleinen ensimmäinen kerros suunnitellaan liiketiloiksi.

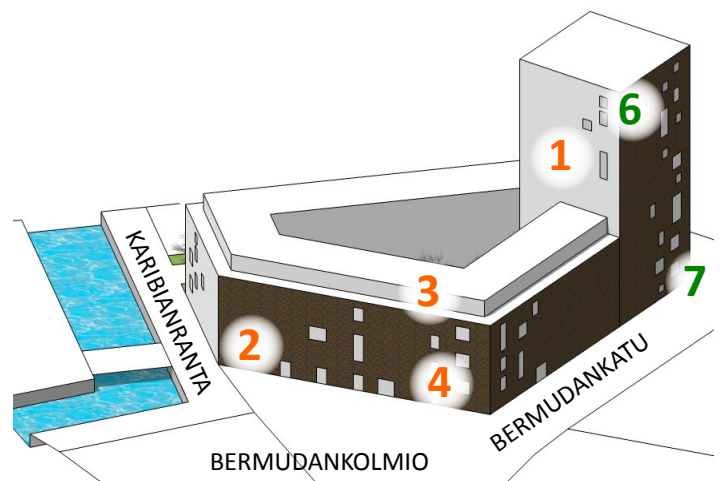
5 Karibiankujalta järjestetään sisäänkäyntejä suoraan asuntoihin korttelin reunalla sijaitsevan istutusalueen läpi.

6 16-krn korkea korttelin osa suunnitellaan maamerkiksi, joka erottuu saavuttaessa alueelle Bahamankatua pitkin.

7 Korttelin korkeamman osuuden lähellä tuulisuuden haitat korostuvat ja tuulisuus on otettava huomioon rakennussuunnittelussa.



AKSONOMETRIA POHJOISESTA



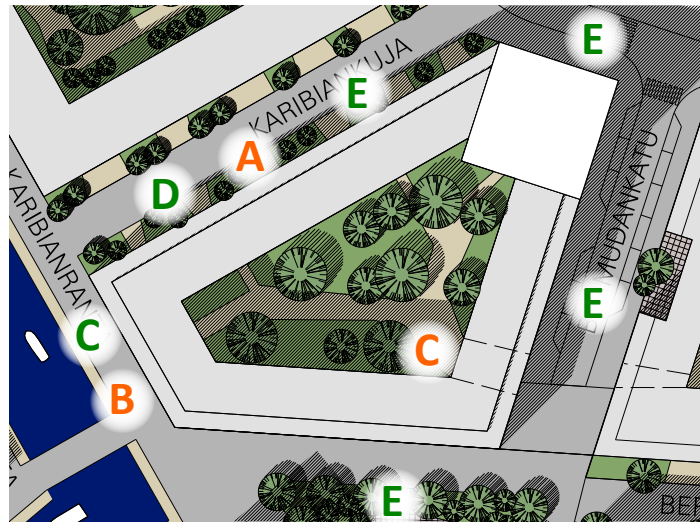
AKSONOMETRIA ETELÄSTÄ



KORTTELI 20069

ASEMAKAAVA- MÄÄRÄYKSET

- A** Karibiankuja on jalankulun ja pyöräilyn raitti.
- B** Karibianranta on jalankulun ja pyöräilyn raitti.
- C** Bermudankadulta on yhteys sisäpihalle.



HAVAINNEKUVA

0 10 20 30m

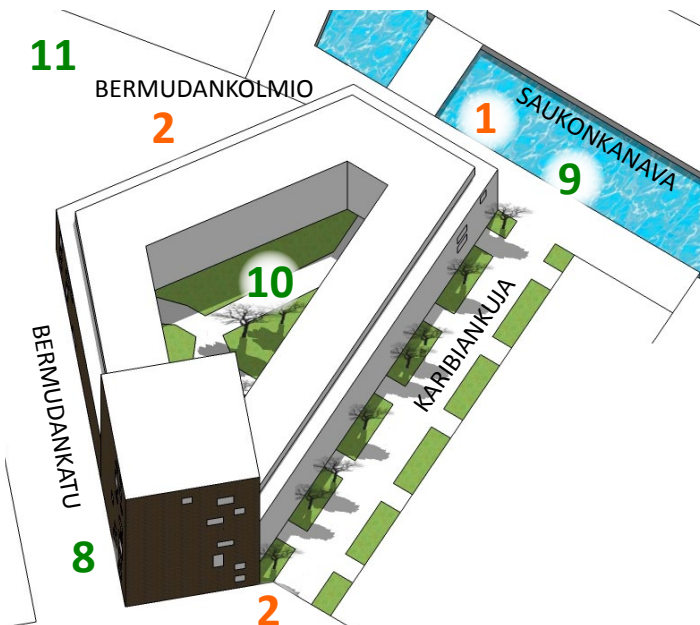
SITOVAT OHJEET

- C** Pelastusajoneuvojen nostopaikkoja ei voi sijoittaa Saukonkanavan puolelle Karibianrantaan.
- D** Karibiankujan suunnittelussa tulee huomioida mahdolliset tarvittavat pelastusajon nostopaikat.
- E** Katuvalaistus Bahamankadulla, Bermudankadulla ja Karibiankujalla sekä Bermudankolmiolla järjestetään valaisinpylväin.

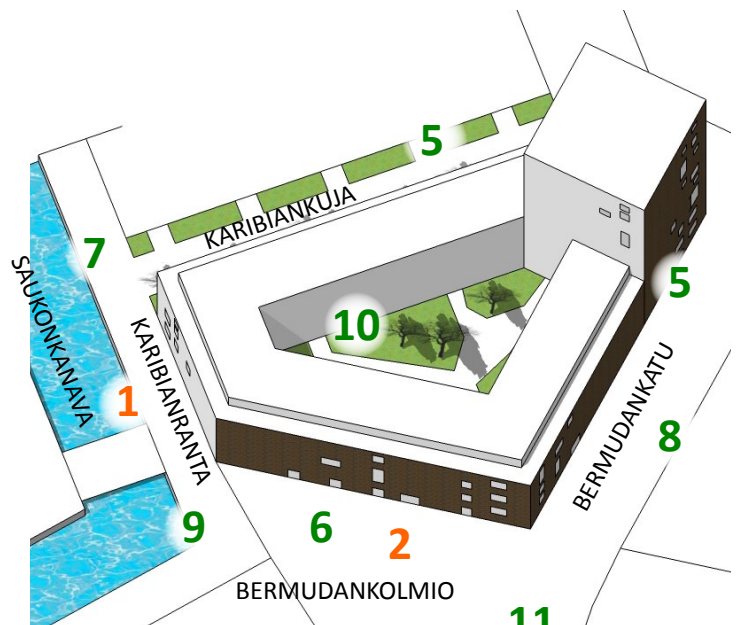
- 1** Katualueen tasaus on Karibianrannan puolella noin +3,5 - +4,0. Katukorot tulee tarkistaa rakennusviraston katusuunnitelmista.
- 2** Katualueen tasaus on Bermudankolmiolla ja Bahamankadun puolella noin +5,0. Katukorot tulee tarkistaa rakennusviraston katusuunnitelmista.

- 6** Bermudankolmion suunnittelussa tulee huomioida rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen suunniteltavat liiketilat ja mahdollisten kahviloiden ja ravintoloiden terassialueet.
- 7** Karibianranta ja Saukonkanavan pintamateriaalit suunnitellaan vanhan Saukonlaiturin satamailmeeseen sopivaksi (betonipinnat, asfaltti, metalli).
- 8** Bermudankadun kadunvarripsäköinti on maksullista vieraspysäköintiä.

- 9** Katuvalaistus Karibianrannassa järjestetään valaisinpylväillä ja / tai pollareilla.
- 10** Korttelin sisäpihalle on istutettava suuria puita ja muuta kasvillisuutta pihan tuulisuutta estämään.
- 11** Liiketilojen huoltoajo järjestetään Bermudankolmion kautta Kuubankadun puolelta.



AKSONOMETRIA POHJOISESTA



AKSONOMETRIA ETELÄSTÄ



KORTTELI 20070

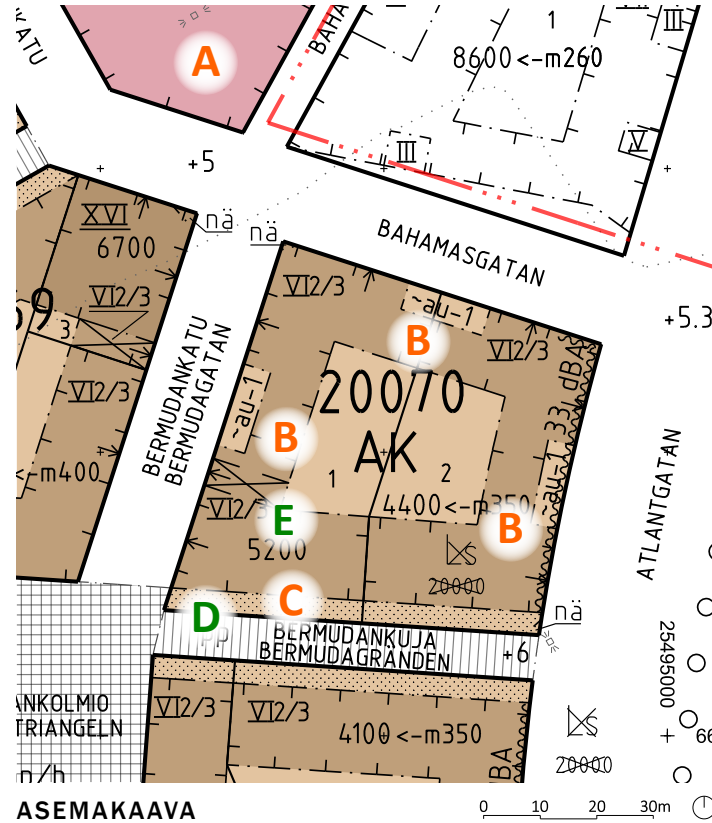
KORTTELIKORTISSA ON KOOTTU YHTEEN KORTTELIN TÄRKEIMPIÄ ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA EHDOTETTU SITOVIA OHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN TAI KATU- JA PUUSTOSUUNNITTELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPOHJEET JA SUUNNITTELUOHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIAHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA JA TUO ESILLE KAAVOITUKSEN TAVOITTEITA SEKÄ ERITYISESTI TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN YHTEENSOVITUSKOHTIA.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

A Korttelin pysäköinti on osoitettu viereiseen pysäköintialueeseen (kortteli 20068). Vähintään 100 nimeättömän autopaikan laitoksessa voidaan toteuttaa 10 % määräyksiä vähemmän autopaikkoja.

B Korttelissa suunnitellaan Atlantinkadun, Bahamankadun ja Bermudankadun puolelle aukiomaiset sisäänkäynti- ja uloskäynti- (au-1), joita ei saa aidata ja joille tulee istuttaa puuryhmä. Sisäänkäyntipihoilla luodaan rakennusten sisäänkäynneille omaa identiteettiä ja tuodaan katutilaan vihreyttä.

C Bermudankujan puoleisella reunalla korttelissa on istutettava alue.



ASEMAKAAVA

SITOVAT OHJEET

D Rakennuksen osien tai yhteyksien (esim. portaiden tai luiskien) sijoituksessa katualueen puolelle, on rakennusvirastolta haettava sijoituslupa suunnittelun yhteydessä.

E Bermudankadulta järjestetty ajoyhteys sisäpihalle palvelee molempia tontteja. Atlantinkadulta tai Bahamankadulta ei järjestetä ajoyhteyttä sisäpihalle.

F Rasitteista ja yhteiskäyttöjärjestelyistä, esimerkiksi pysäköintiin ja pelastustiejärjestelyihin liittyvistä järjestelyistä, tulee laatia erilliset sopimukset.

1 Kortteli suunnitellaan kuusi kerrosta korkeana, ylin kerros on vajaa, ullakkomainen osa.

2 Jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen, esimerkiksi sisäänkäyntipihaan tai porttikonkin yhteyteen.

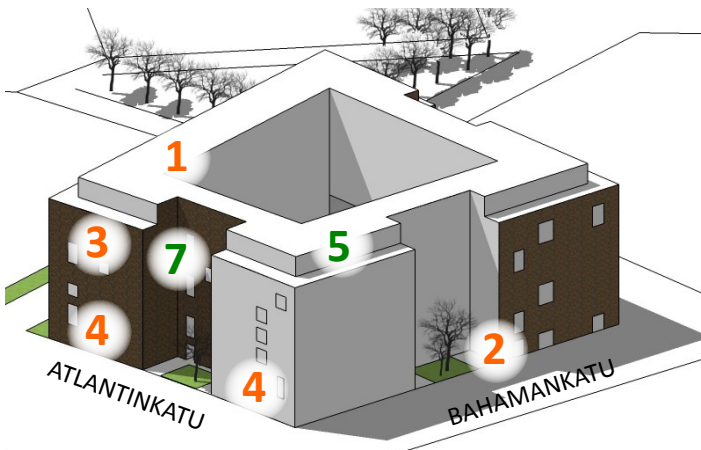
3 Rakennussuunnittelussa on huomioitava raitiotien aiheuttamat häiriöt.

4 Atlantinkadun varren ensimmäinen kerros suunnitellaan liiketiloiksi.

5 Vajaan (2/3) kattokerroksen asunnoille tulee järjestää kattoterasseja.

6 Bermudankujan puoleiselta istutettavalta korttelin osalta tulee järjestää sisäänkäyntejä suoraan asuntoihin.

7 Asuntojen suunnittelussa tulee huomioida, että pelastusajoneuvon nostopaikkoja ei voi sijoittaa Atlantinkadun puolelle.



AKSONOMETRIA KOILLISESTA



AKSONOMETRIA LOUNAASTA



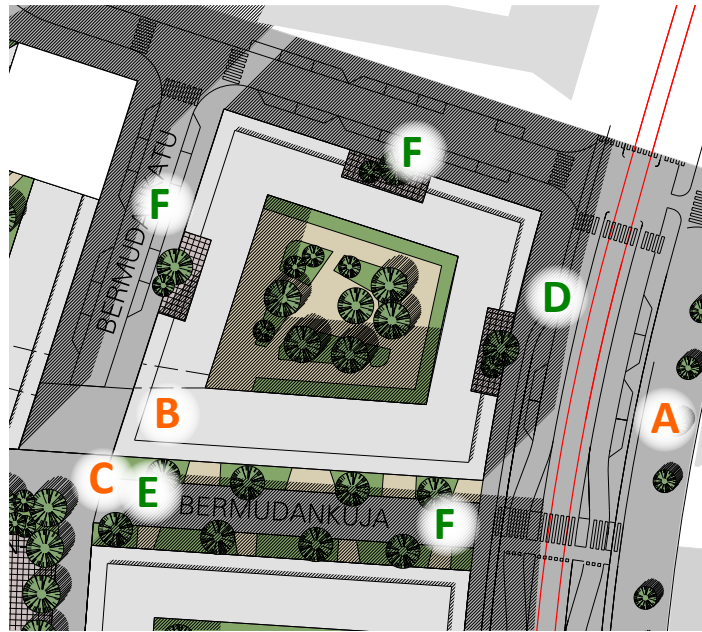
KORTTELI 20070

ASEMAKAAVA-
MÄÄRÄYKSET

A Atlantinkadun itäreunalle suunnitellaan puurivi.

B Katusuunnittelussa tulee huomioida kaavassa määrätty sijainniltaan ohjeellinen porttikonkin paikka.

C Bermudankujan suunnittelussa tulee huomioida korttelien istutusalueet ja sisäänkäynnit asuntoihin.



HAVAINNEKUVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

D Pelastusajoneuvojen nostopaikkoja ei voi sijoittaa Atlantinkadulle raitiotielinjan kohdalla.

E Bermudankujan suunnittelussa tulee huomioida mahdolliset tarvittavat pelastusajon nostopaikat.

F Katuvalaistus Bahamankadulla, Bermudankadulla ja Bermudankujalla järjestetään valaisinylväin.

1 Bahamankadun tasaus laskee siirryttäessä Atlantinkadulta kohti Bermudankatua. Katukorot tulee tarkistaa rakennusviraston katusuunnitelmista.

2 Bermudankatu ja Bermudankuja johtavat Bermudankolmiolle, joka rakennetaan kivettyinä aukiona.

3 Atlantinkadulla kulkee raitiotie ja siellä katuvalaistus integroidaan raitiotien ristikköpylväisiin.

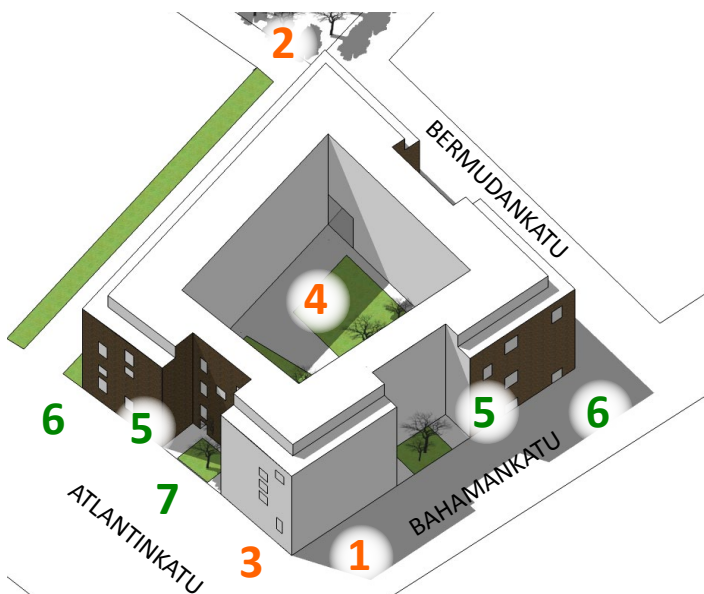
4 Sisäpihalle tulee suunnitella esteetön yhteys katualueelta ulkotilassa.

5 Tonttien kivettyt sisäänkäyntipihat (au-1) suunnitellaan liittyviksi saumattomasti katutilaan yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

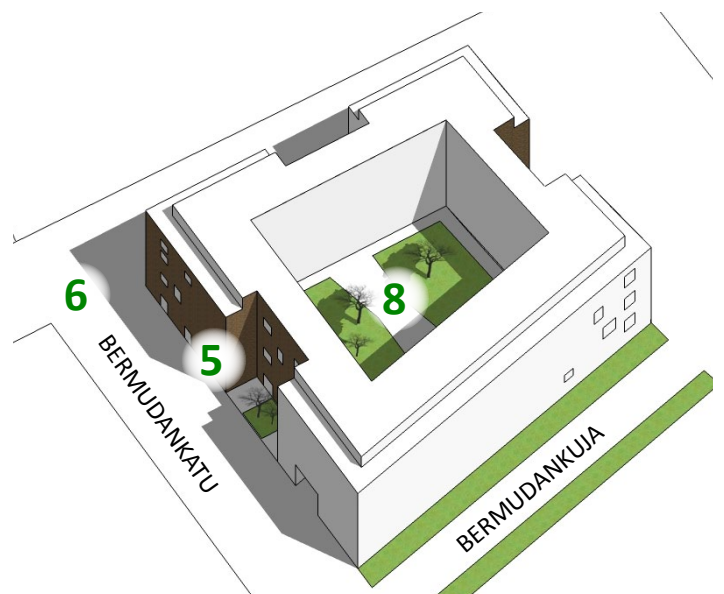
6 Atlantinkadulla, Bahamankadulla ja Bermudankadulla kadunvarsipysäköinti on maksullista vieraspysäköintiä.

7 Atlantinkadun varren liiketilojen huoltoliikenne järjestetään Atlantinkadulta.

8 Tuulisuuden haittojen estämiseksi sisäpihalle tulee istuttaa puita. Koska pysäköinti on viereisessä pysäköintitalossa, puita saadaan pihalle enemmän ja ne voivat olla isompia.



AKSONOMETRIA KOILLISESTA



AKSONOMETRIA LOUNAASTA



KORTTELI 20072

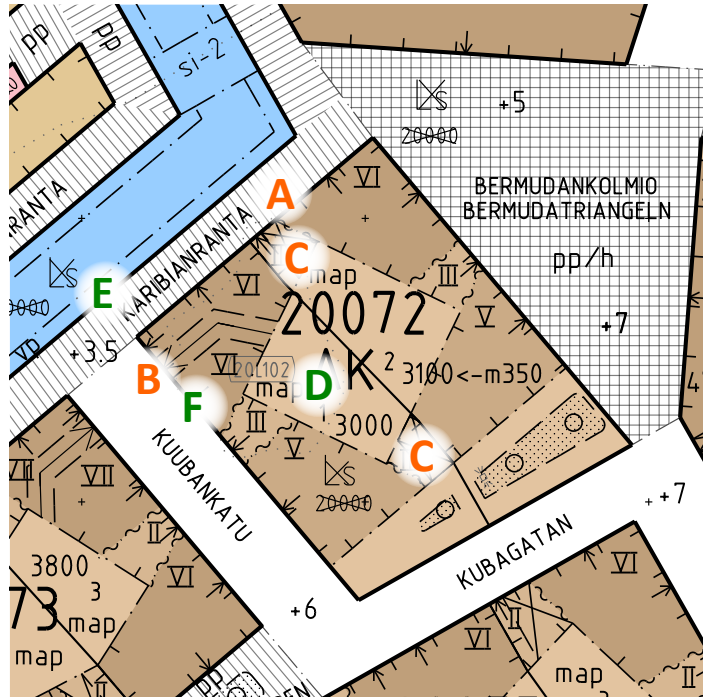
KORTTELIKORTISSA ON KOOTTU YHTEEN KORTTELIN TÄRKEIMPIÄ ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA EHDOTETTU SITOVIA OHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN TAI KATU- JA PUISTOSUUNNITTELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPOHJEET JA SUUNNITTELUHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA JA TUO ESILLE KAAVOITUKSEN TAVOITTEITA SEKÄ ERITYISESTI TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN YHTEENSOVITUSKOHTIA.

ASEMAKAAVA-MÄÄRÄYKSET

A Kanavan varrella rakennuksen perustukset on rakennettava niin, että kanavan tukimuuri on huollettavissa avokaivannon rakennuksen vaurioitumatta.

B Ajo pysäköintilaitokseen hoidetaan Kuubankadun päästä, läheltä Karibianrantaan rakennuksen rungon läpi. Kaavaan on merkitty sijainniltaan ohjeellinen ajoluiskan paikka.

C Korttelista tulee järjestää yhteys kanavalle ja Kuubankadulle. Rakennukseen jätettävien aukkojen ohjeelliset sijainnit on merkitty kaavaan.



ASEMAKAAVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

D Kannenalainen autohalli (map) rakennetaan niin, että autoaikat sijoittuvat rakennusrungon alle.

E Karibianrantaan suunnitellut kanavaan ja rantareittiin liittyvät rakenteet, esimerkiksi mahdolliset portaat laituritasolle, on huomioitava rakennuksen suunnittelussa. Karibianrannan puolelle ei voi sijoittaa pelastusajoneuvojen nostopaikkoja.

F Johtojen, rakenteiden (esim. luiskat) tai laitteiden sijoituksessa katualueen puolelle, on rakennusvirastolta haettava sijoituslupa suunnittelun yhteydessä.

1 Kadunpuolen julkisivun tulee olla värisävyiltään tummia.

2 Bermudankolmion varrelle tulee rakentaa liiketiloja, esimerkiksi kahvila- ja ravintolatiloja, jotka avautuvat aukiolle ja kanavalle.

3 Korttelissa on korkeampia ja matalampia osuuksia. Matalimmat osuudet luovat mahdollisuuksia järjestää näkymiä asunnoista korttelin läpi.

4 Sisäpihan puolen julkisivujen tulee olla värisävyiltään vaaleita.

5 Jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen, esimerkiksi porttikongin yhteyteen.

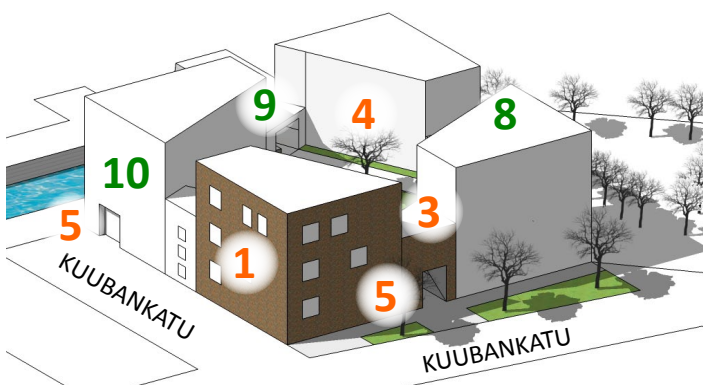
7 Bermudankolmion aukio- toiminnot (esim. julkiset ulkoalusteet "Magnolia"-kilpailuehdotuksesta) on huomioitava rakennuksen suunnittelussa.

8 Korttelin korkeimpien osuuksien kattopinnat rakennetaan valkoisina.

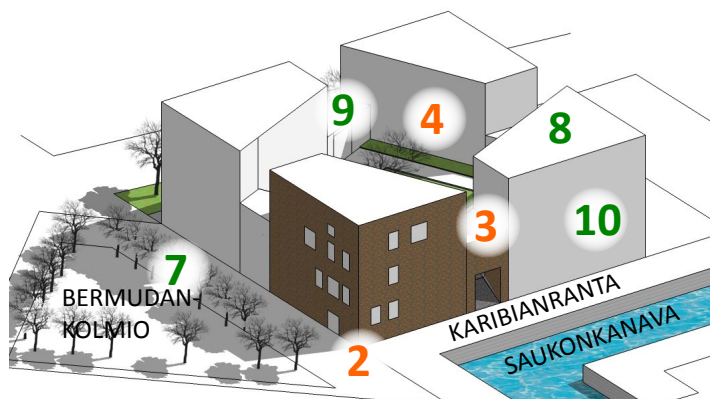
9 Korttelin matalimpien osuuksien katot rakennetaan joko terasseina tai viherkatoina.

10 Korttelin julkisivuvärit suunnitellaan yhtenäisenä ja niin, että se eroaa viereisistä kortteleista.

11 Rasitteista ja yhteiskäyttöjärjestelyistä, esimerkiksi pysäköintiin ja pelastustiejärjestelyihin liittyvistä järjestelyistä, tulee laatia erilliset sopimukset.



AKSONOMETRIA ETELÄSTÄ



AKSONOMETRIA POHJOISESTA



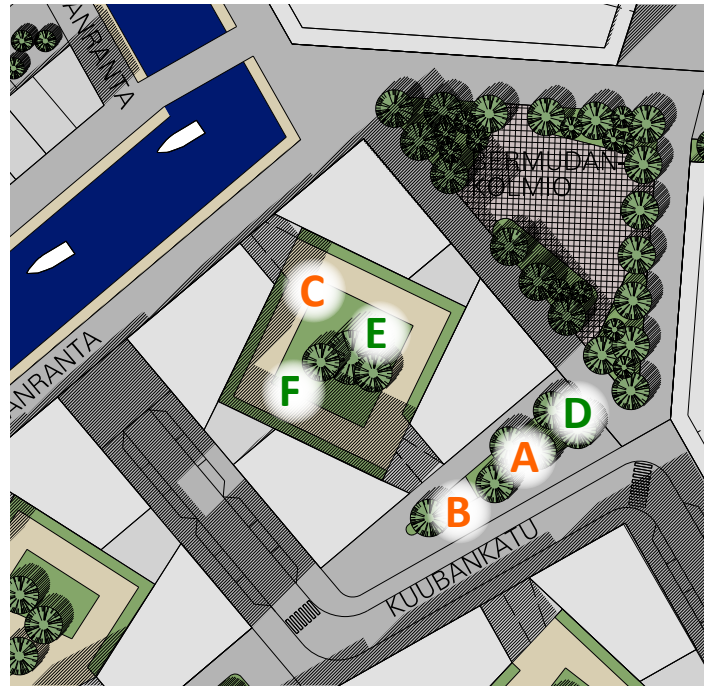
KORTTELI 20072

ASEMAKAAVA-
MÄÄRÄYKSET

A Tonttiin kuuluu Kuubankatuun liittyvä katumainen alueen osa, johon on kaavassa merkitty istutettavat alueet.

B Katumaisen tontinosan läpi on hoidettava huolto- ja pelastusajoyhteys sisäpihalle.

C Sisäpihalle tulee suunnitella esteetön yhteys katualueelta ulkotilassa.



HAVAINNEKUVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

D Istutettava alue suunnitellaan vähentämään tuulisuuden haittoja puiden ja kasvillisuuden avulla vastaavasti kuin Haitinkujan istutusalueet.

E Kanavanrannasta ei ole mahdollista järjestää pelustusajoa. Pelustusajojärjestelyt on järjestettävä Kuubankadulta tai Bermudankolmiolta sekä sisäpihalta.

F Korttelin sisäpihan suunnittelussa on huomioitava viihtyisät oleskelualueet, näkymät ja yhteydet erityisesti kanavalle ja Bermudankolmiolle sekä pelustusajo ja mahdolliset nostopaikat.

1 Katualueen tasaus on Karibianrannan puolella noin +3,5 - +4,0, Bermudankolmiolla tasaus nousee Karibianrannan puolelta kohti Kuubankatua +3,5 - +7,0.

2 Kuubankatu laskee Bermudankolmiolta Karibianrantaan +7,0 - +3,5. Kaikki katukorot tulee tarkistaa rakennusviraston katusuunnitelmista.

3 Huoltoajo Bermudankolmion liiketiloihin hoidetaan Kuubankadulta Bermudankolmion kautta.

4 Piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida alueen tuulisuus.

5 Kuubankadulla, Bermudankolmiossa sekä Karibianrannassa ulkovalaistus järjestetään valaisinpylväillä tai pollareilla.

6 Saukonkanavan pintamateriaalit suunnitellaan vanhan Saukonlaiturin satamailmeeseen sopivaksi (betonilaituri, asfaltti, metalli).

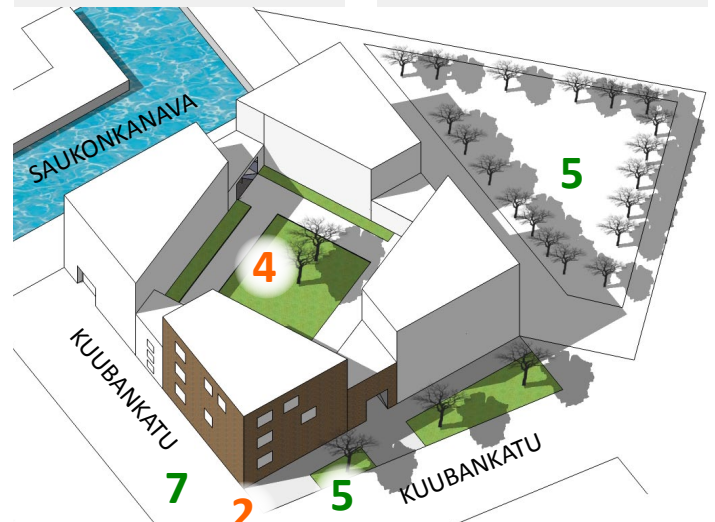
7 Kuubankadun kadunvarsipysäköinti on maksullista vieraspysäköintiä.

8 Bermudankolmion varrella sijaitsevien liiketilojen terassi-alueet sekä huoltoajotarve on huomioitava aukion ja pelustusajoneuvojen nostopaikkojen suunnittelussa. Nostopaikkoja ei voi sijoittaa Karibianrannan puolelle.

9 Rasitteista ja yhteiskäyttöjärjestelyistä, esimerkiksi pysäköintiin ja pelustustiejärjestelyihin liittyvistä järjestelyistä, tulee laatia erilliset sopimukset.



AKSONOMETRIA POHJOISESTA



AKSONOMETRIA ETELÄSTÄ



KORTTELI 20073

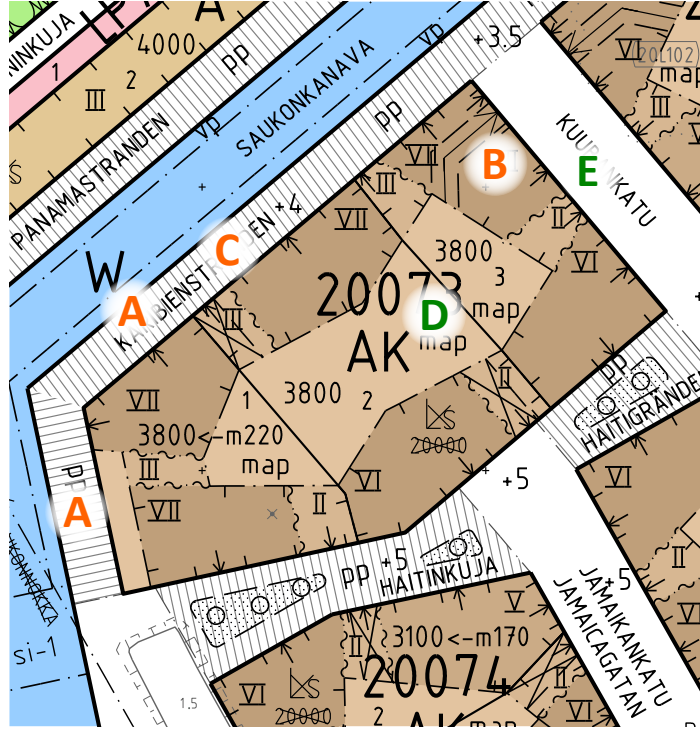
KORTTELIKORTTISSA ON KOOTTU YHTEEN KORTTELIN TÄRKEIMPIÄ ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA EHDOTETTU SITOVIA OHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN TAI KATU- JA PUUSTOSUUNNITTELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPAOHJEET JA SUUNNITTELUOHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA JA TUO ESILLE KAAVOITUKSEN TAVOITTEITA SEKÄ ERITYISESTI TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN YHTEENSOVITUSKOHTIA.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

A Kanavan varrella rakennuksen perustukset on rakennettava niin, että kanavan tukimuuri on huollettavissa avo-kaivannossa rakennuksen vaurioitumatta.

B Ajo pysäköintilaitokseen hoidetaan Kuubankadun päästä, läheltä Karibianrantaa rakennuksen rungon läpi. Kaavaan on merkitty sijainniltaan ohjeellinen ajoluiskan paikka.

C Saukonkanavan varrella, venesatama-alueen puolelle tulee rakentaa liiketiloja, esimerkiksi kahvila- ja ravintolatoja, jotka avautuvat kanavalle ja venesataman suuntaan.



ASEMAKAAVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

D Kannenalainen autohalli rakennetaan niin, että autopaiikat sijoittuvat rakennusrungon alle.

E Rakennuksen osien tai yhteyksien (esim. pysäköintihallin luiskien) sijoituksessa katualueen puolelle, on rakennusvirastolta haettava sijoituslupa suunnittelun yhteydessä.

F Rasitteista ja yhteiskäyttöjärjestelyistä, esimerkiksi pysäköintiin ja pelastustiejärjestelyihin liittyvistä järjestelyistä, tulee laatia erilliset sopimukset.

1 Kadunpuolen julkisivun tulee olla värisävyllään tummia.

2 Sisäpihan puolen julkisivujen tulee olla värisävyllään vaaleita.

3 Korttelissa on korkeampia ja matalampia osuuksia. Matalammat osuudet luovat mahdollisuuksia järjestää näkyviä asunnoista korttelin läpi.

4 Korttelista tulee järjestää yhteys kanavalle ja Jamaikankadulle. Rakennukseen jätettävien aukkojen ohjeelliset sijainnit on merkitty kaavaan.

5 Jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen, esimerkiksi porttikongin yhteyteen.

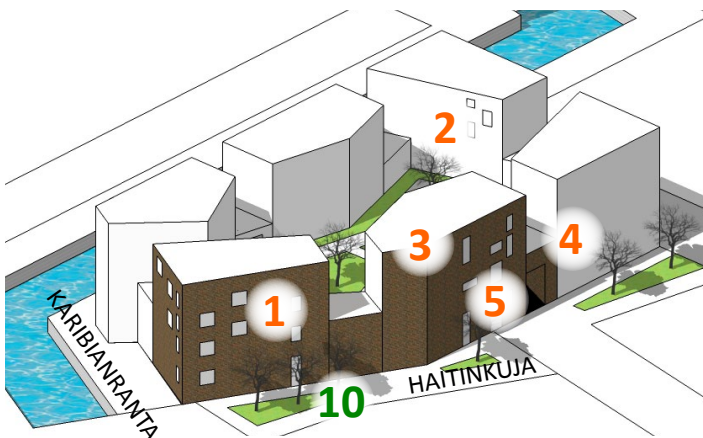
6 Karibianrantaan suunnitellut kanavaan ja rantareittiin liittyvät rakenteet, esimerkiksi mahdolliset portaat laituritasolle, on huomioitava rakennuksen suunnittelussa.

7 Korttelin matalimpien osuuksien katot rakennetaan joko terasseina tai viherkattoina.

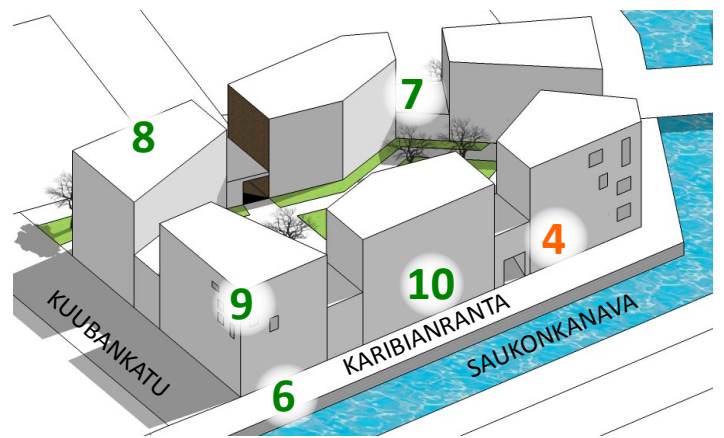
8 Korttelin korkeimpien osuuksien kattopinnat rakennetaan valkoisina.

9 Korttelin julkisivuväriyty suunnitellaan yhtenäisenä ja niin, että se eroaa viereisistä kortteleista.

10 Pelastusajon nostopaikkoja ei voi sijoittaa korttelin pohjoisreunalle, Karibianrantaan tai Haitinkujan istutusalueille.



AKSONOMETRIA ETELÄSTÄ



AKSONOMETRIA POHJOISESTA



KORTTELI 20073

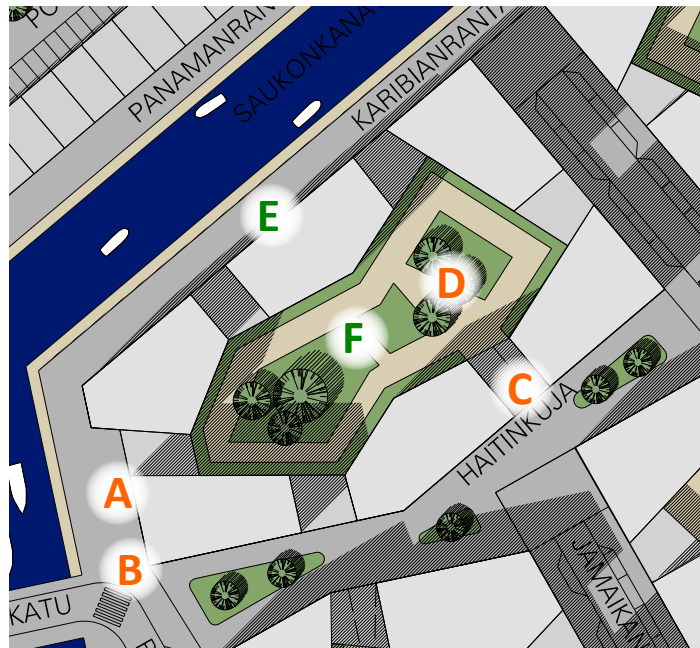
ASEMAKAAVA-
MÄÄRÄYKSET

A Karibianrannan Barbadoksenkadun puoleiselle tontin osalle on mahdollista suunnitella pelastusajoneuvon nostopaikka.

B Huoltoajo Karibianrannan liiketiloihin hoidetaan Barbadoksenkadun kautta.

C Sisäpihalle tulee suunnitella esteetön yhteys katualueelta ulkotilassa.

D Piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida alueen tuulisuus.



HAVAINNEKUVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

E Karibianrannan puolelle korttelin pohjoispuolella tai Haitinkujan istutusalueille ei ole mahdollista sijoittaa pelastusajoneuvojen nostopaikkoja.

F Korttelin sisäpihan suunnittelussa on huomioitava viihtyisät oleskelualueet, näkymät ja yhteydet erityisesti kanavalle sekä pelastusajo ja mahdolliset nostopaikat.

1 Katualueen tasaus on Karibianrannan puolella noin +3,5 - +4,0. Kaikki katukorot tulee tarkistaa rakennusviraston katusuunnitelmista.

2 Haitinkujan tasaus laskee +5,0:sta kohti Saukonkanavaa ja venesatamaa siirryttäessä. Kaikki katukorot tulee tarkistaa rakennusviraston katusuunnitelmista.

3 Kuubankadun tasaus laskee +6,0:sta noin tasolle +3,5 - +4,0 Karibianrantaan siirryttäessä. Kaikki katukorot tulee tarkistaa rakennusviraston katusuunnitelmista.

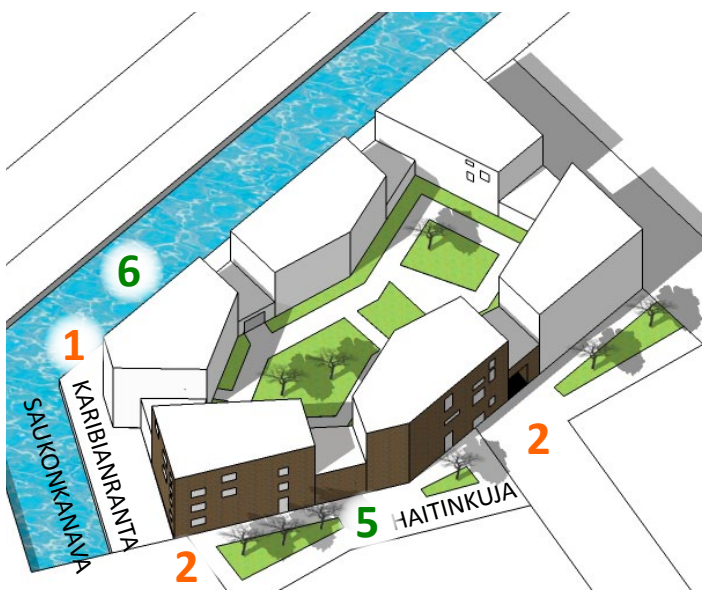
4 Haitinkujan istutettavat alueet suunnitellaan vähentämään tuulisuuden haittoja puiden ja kasvillisuuden avulla.

5 Kuubankadulla, Haitinkujalla sekä Karibianrannassa ulkovalaistus järjestetään valaisinpylväillä tai pollareilla.

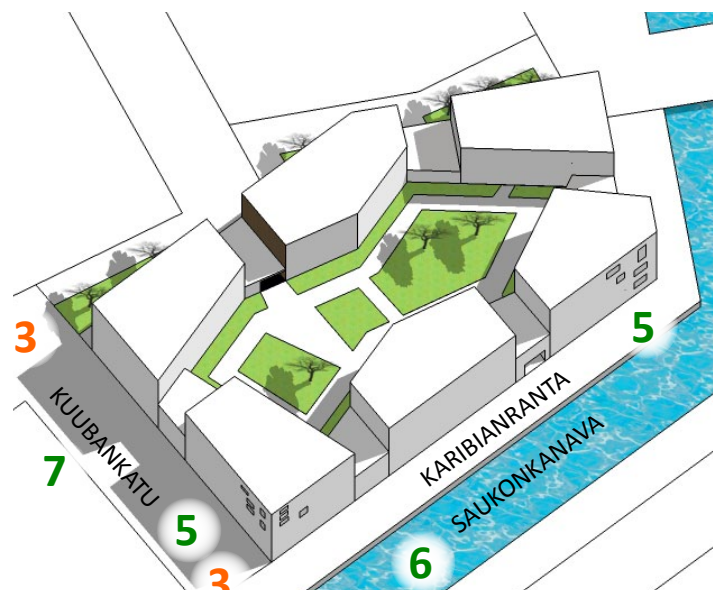
6 Saukonkanavan pintamateriaalit suunnitellaan vanhan Saukonlaiturin satamailmeeseen sopivaksi (betonilaituri, asfaltti, metalli).

7 Kuubankadun kadunvarsipysäköinti on maksullista vieraspysäköintiä.

8 Rasitteista ja yhteiskäyttöjärjestelyistä, esimerkiksi pysäköintiin ja pelastustiejärjestelyihin liittyvistä järjestelyistä, tulee laatia erilliset sopimukset.



AKSONOMETRIA ETELÄSTÄ



AKSONOMETRIA POHJOISESTA



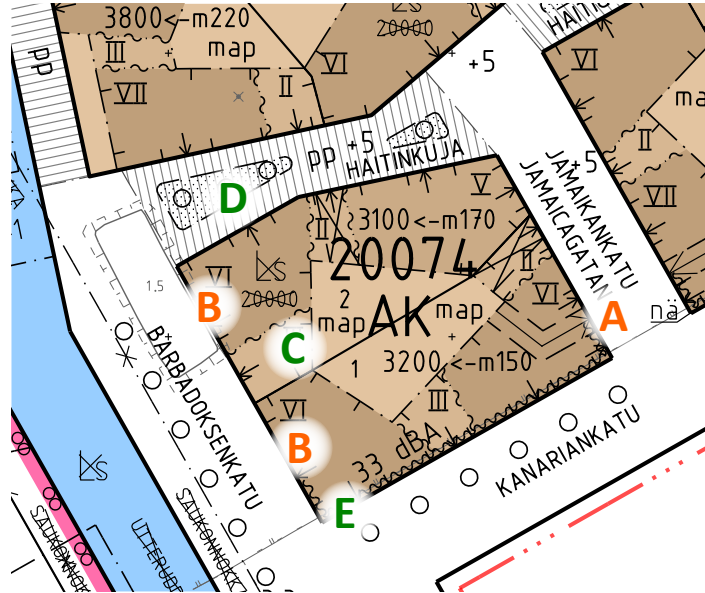
KORTTELI 20074

KORTTELIKORTISSA ON KOOTTU YHTEEN KORTTELIN TÄRKEIMPIÄ ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA EHDOTETTU SITOVIA OHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN TAI KATU- JA PUISTOSUUNNITTELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPOHJEET JA SUUNNITTELUOHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA JA TUO ESILLE KAAVOITUKSEN TAVOITTEITA SEKÄ ERITYISESTI TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN YHTEENSOVITUSKOHTIA.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

A Ajo pysäköintilaitokseen hoidetaan Jamaikankadun puolesta rakennuksen rungon läpi. Kaavaan on merkitty sijainniltaan ohjeellinen ajoluiskan paikka.

B Barbadosenkadun varrelle, Saukonnokanaltaan venesataman puolelle tulee rakentaa liiketiloja, esimerkiksi kahvila- ja ravintolatiloja, jotka avautuvat venesataman suuntaan.



ASEMAKAAVA

SITOVAT OHJEET

C Kannenalainen autohallissa autopaikat sijoittuvat rakennusrungon alle.

D Haitinkujalle suunniteltavat istutusalueet on huomioitava rakennuksen suunnittelussa (mm. pelastusajoneuvojen nostopaikkoja suunniteltaessa).

E Rakennuksen suunnittelussa on erityisesti huomioitava alueen tuulisuus, erityisesti Saukonnokanaltaan venesataman suunnasta, avomereltä puhaltavat tuulet.

1 Kadunpuolen julkisivujen tulee olla värisävyiltään tummia.

2 Sisäpihan puolen julkisivujen tulee olla värisävyiltään vaaleita.

3 Korttelista tulee järjestää yhteys Haitinkujalle ja Jamaikankadulle. Rakennukseen jätettävien aukkojen ohjeelliset sijainnit on merkitty kaavaan.

4 Korttelissa on korkeampia ja matalampia osuuksia. Matalammat osuudet luovat mahdollisuuksia järjestää näkymiä asunnoista korttelin läpi.

5 Jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen, esimerkiksi porttikongin yhteyteen.

6 Rakennussuunnittelussa on huomioitava Länsisataman ja Kanariankadun raitiotien aiheuttamat häiriöt.

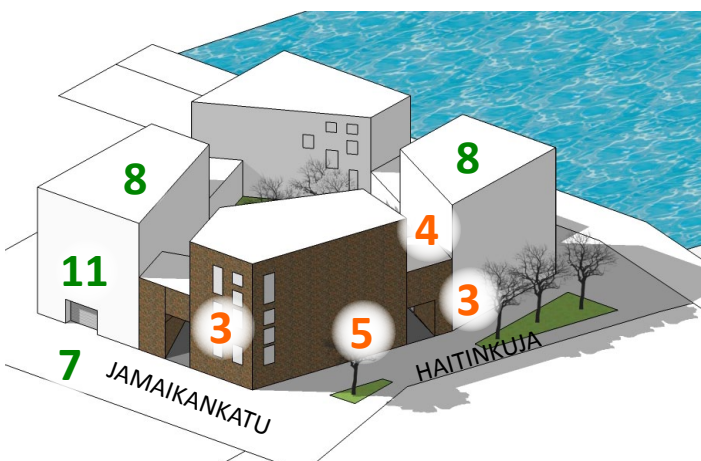
7 Rakennuksen osien tai yhteyksien (esim. pysäköintihallin luiskien) sijoituksessa katualueen puolelle, on rakennusvirastolta haettava sijoituslupa suunnittelun yhteydessä.

8 Korttelin korkeimpien osuuksien kattopinnat rakennetaan valkoisina.

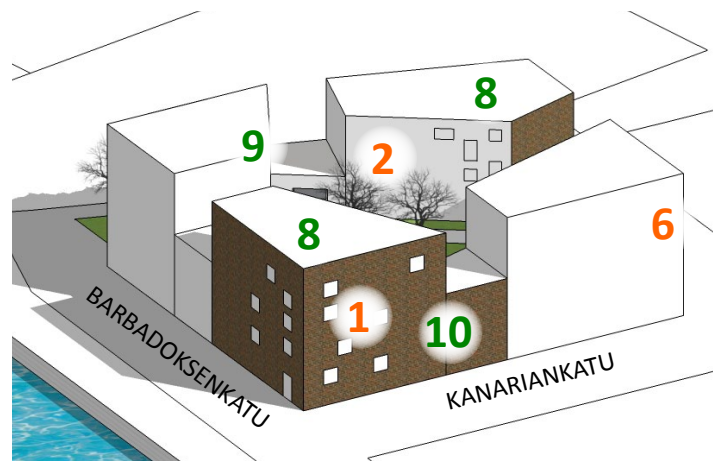
9 Korttelin matalimpien osuuksien katot rakennetaan joko terasseina tai viherkattoina.

10 Korttelin julkisivuväriytyksen suunnitellaan yhtenäisenä ja niin, että se eroaa viereisistä kortteleista.

11 Ajo pysäköintihalliin järjestetään rakennuksen rungon läpi Jamaikankadulta.



AKSONOMETRIA KOILLISESTA



AKSONOMETRIA LOUNAASTA



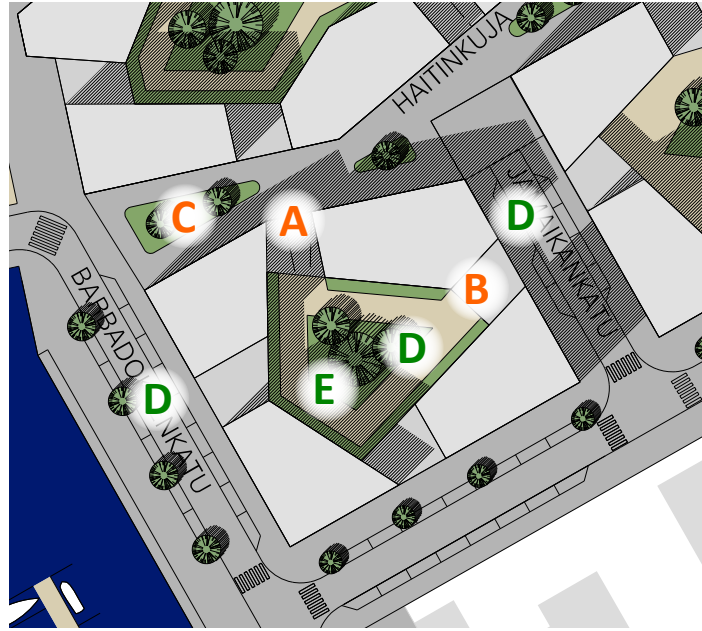
KORTTELI 20074

ASEMAKAAVA-
MÄÄRÄYKSET

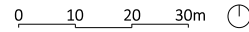
A Haitinkujan istutusalueiden suunnittelussa on huomioitava yhteys rakennuksen rungon läpi sisäpihalle.

B Sisäpihalle tulee suunnitella esteetön yhteys katualueelta ulkotilassa.

C Haitinkujalla on kiilamaisia istutusalueita, joille on istutettava puita ja muuta kasvilisuutta tuulisuuden haittojen vähentämiseksi.



HAVAINNEKUVA



SITOVAT OHJEET

D Pelastusajojärjestelyt on järjestettävä pelastusajokaavion mukaisesti ympäröiviltä katualueilta tai sisäpihalta.

E Korttelin sisäpihan suunnittelussa on huomioitava viihtyisät oleskelualueet ja yhteys Haitinkujalle sekä pelastusajo ja mahdolliset nostopaikat.

F Rasitteista ja yhteiskäyttöjärjestelyistä, esimerkiksi pysäköintiin ja pelastustiejärjestelyihin liittyvistä järjestelyistä, tulee laatia erilliset sopimukset.

1 Kanariankadulle istutettava puurivi suunnitellaan pienentämään tuulisuuden haittoja alueella.

2 Katualueen tasaus on Barbadoksenkadun puolella noin +3,5 - +4,0. Kaikki katukorot tulee tarkistaa rakennusviraston katusuunnitelmista.

3 Haitinkujalla tasaus nousee Barbadoksenkadulta kohti Jamaikankatua noin +3,0 - +5,0. Kaikki katukorot tulee tarkistaa rakennusviraston katusuunnitelmista.

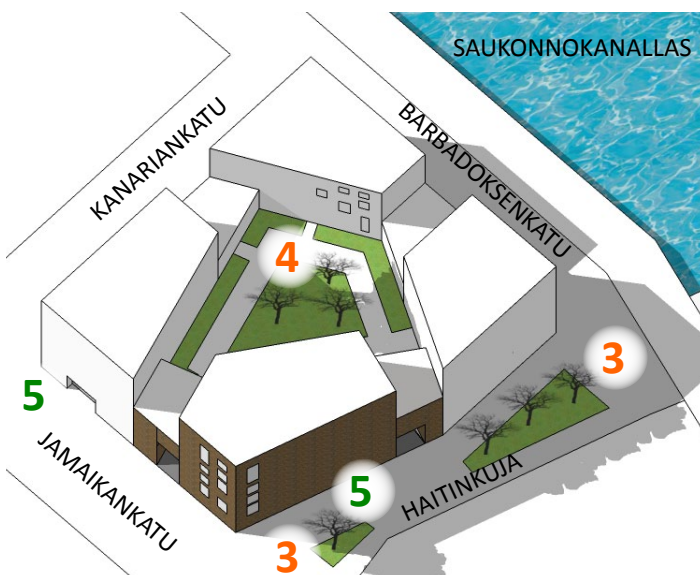
4 Piha-alueen suunnittelussa tulee huomioida Länsisataman melu sekä alueen tuulisuus.

4 Huoltoajo Barbadoksenkadun varren liiketiloihin hoidetaan Barbadoksenkadulta.

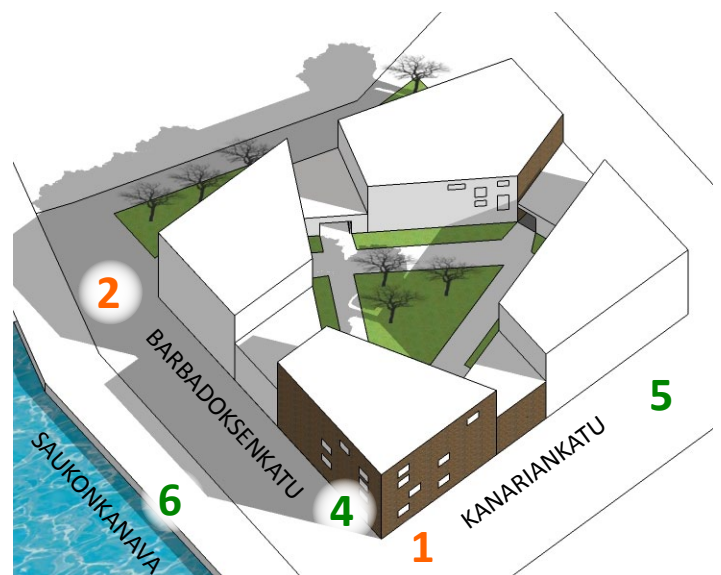
5 Kanariankadulla, Jamaikankadulla sekä Haitinkujalla ulkovaistus järjestetään valaisinpylväillä.

6 Saukonkanavan pintamateriaalit suunnitellaan vanhan Saukonlaiturin satamailmeeseen sopivaksi (betonilaituri, asfaltti, metalli).

7 Kanariankadun, Jamaikankadun ja Barbadoksenkadun kadunvarsipysäköinti on maksullista vieraspysäköintiä.



AKSONOMETRIA KOILLISESTA



AKSONOMETRIA LOUNAASTA



KORTTELI 20075

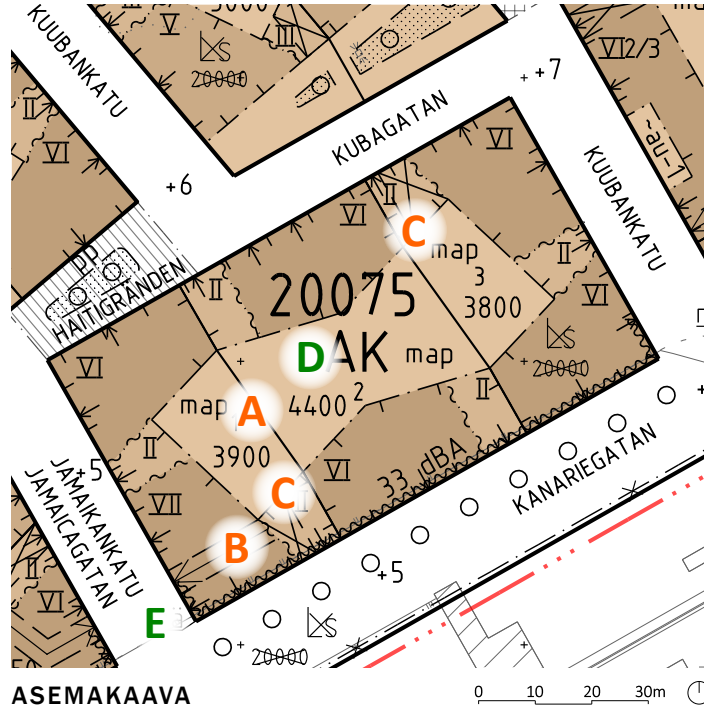
KORTTELIKORTISSA ON KOOTTU YHTEEN KORTTELIN TÄRKEIMPIÄ ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA EHDOTETTU SITOVIA OHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN TAI KATU- JA PUISTOSUUNNITTELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPOHJEET JA SUUNNITTELUOHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA JA TUO ESILLE KAAVOITUKSEN TAVOITTEITA SEKÄ ERITYISESTI TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN YHTEENSOVITUSKOHTIA.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

A Korttelin pysäköinti järjestetään pihakannen alle (map).

B Ajo pysäköintilaitokseen hoidetaan Jamaikankadun päästä, läheltä Kanariankatua rakennuksen rungon läpi. Kavaan on merkitty sijainniltaan ohjeellinen ajoluiskan paikka.

C Korttelista tulee järjestää yhteys Kanariankadulle ja Kuubankadulle. Rakennukseen jätettävien aukkojen ohjeelliset sijainnit on merkitty kaavaan.



ASEMAKAAVA

SITOVAT OHJEET

D Pihakannen alla sijaitseva autohalli rakennetaan niin, että autopaikat sijoittuvat rakennusrungon alle.

E Johtojen, rakenteiden (esim. luiskat) tai laitteiden sijoituksessa katualueen puolelle, on rakennusvirastolta haettava sijoituslupa suunnittelun yhteydessä.

F Rasitteista ja yhteiskäyttöjärjestelyistä, esimerkiksi pysäköintiin ja pelastustiejärjestelyihin liittyvistä järjestelyistä, tulee laatia erilliset sopimukset.

1 Kadunpuolen julkisivujen tulee olla värisävyltään tummia.

2 Sisäpihan puolen julkisivujen tulee olla värisävyltään vaaleita.

3 Rakennussuunnittelussa on huomioitava Länsisataman ja Kanariankadun raitiotien aiheuttamat häiriöt.

4 Korttelissa on korkeampia ja matalampia osuuksia. Matalammat osuudet luovat mahdollisuuksia järjestää näkyviä asunnoista korttelin läpi.

5 Jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen, esimerkiksi porttikonkin yhteyteen.

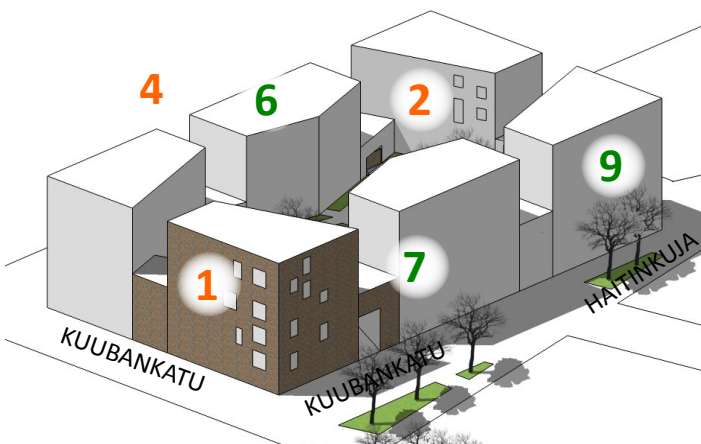
6 Korttelin korkeimpien osuuksien kattopinnot rakennetaan valkoisina.

7 Korttelin matalimpien osuuksien katot rakennetaan joko terasseina tai viherkattoina.

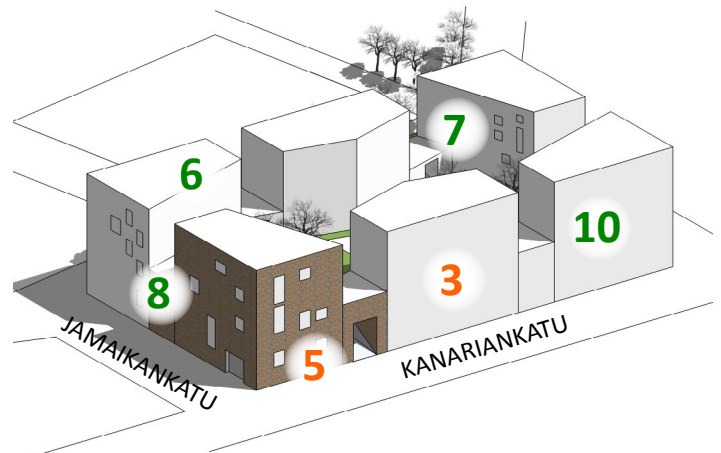
8 Korttelin julkisivuväritys suunnitellaan yhtenäisenä ja niin, että se eroaa viereisistä kortteleista.

9 Haitinkujan kohdalla asunostosuunnittelussa on huomioitava, että katualueen istutusalueelle ei voi sijoittaa pelastusajoneuvon nostopaikkoja.

10 Asuntoja suunniteltaessa huomioidaan, että Haitinkujan istutusalueelle tai Kanariankadun sille osuudelle, jolle on suunniteltu raitiolinjaa, ei voi sijoittaa pelastusajoneuvon nostopaikkoja.



AKSONOMETRIA POHJOISESTA



AKSONOMETRIA ETELÄSTÄ



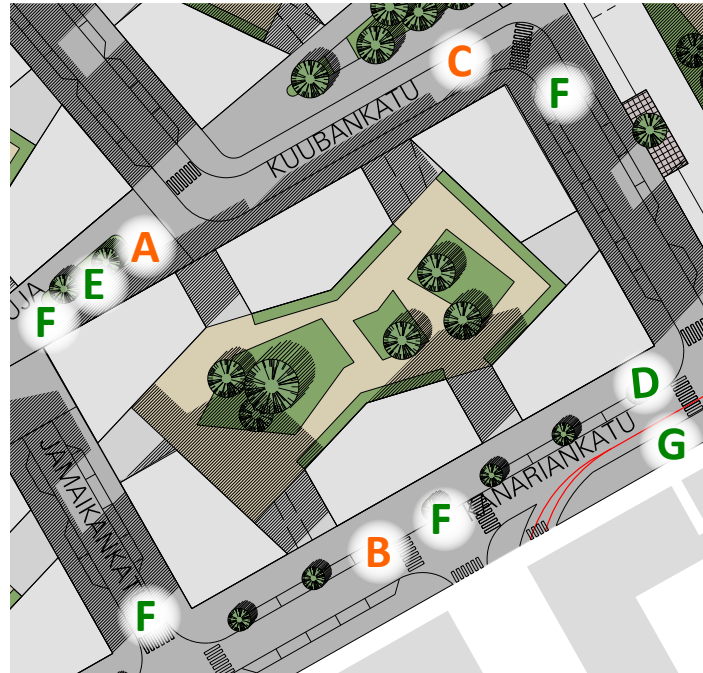
KORTTELI 20075

ASEMAKAAVA-MÄÄRÄYKSET

A Haitinkujalla on kiilamaisia istutusalueita, joille on istutettava puita ja muuta kasvilisuutta tuulisuuden haittojen vähentämiseksi.

B Kanariankadulle istutettava puurivi suunnitellaan pienentämään tuulisuuden haittoja alueella.

C Kuubankatu mutkittelee kierrellen korttelin 20075 Kanariankadulta Karibianrantaan Saukonkanavan äärelle.



HAVAINNEKUVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

D Pelastusajoneuvojen nostopaikkoja ei voi sijoittaa Kanariankadulle raitiotielinjan kohdalla.

E Haitinkujalla pelastusajoneuvojen nostopaikkoja suunnittellessa on huomioitava katualueen istutusalueet.

F Katuvalaistus Kanariankadulla, Jamaikankadulla, Kuubankadulla ja Haitinkujalla järjestetään valaisinpylväin.

G Kanariankadun katuvalaistuksen suunnittelussa huomioidaan raitiotie ja ristikkopylväät.

1 Katualueiden tasaus on Jamaikankadun ja Kanariankadun kulmassa n. +5. Katukorot tulee tarkistaa rakennusviraston katusuunnitelmista.

2 Katualueiden tasaus on Kuubankadun Bermudankolmion puolella n. +7. Katukorot tulee tarkistaa rakennusviraston katusuunnitelmista.

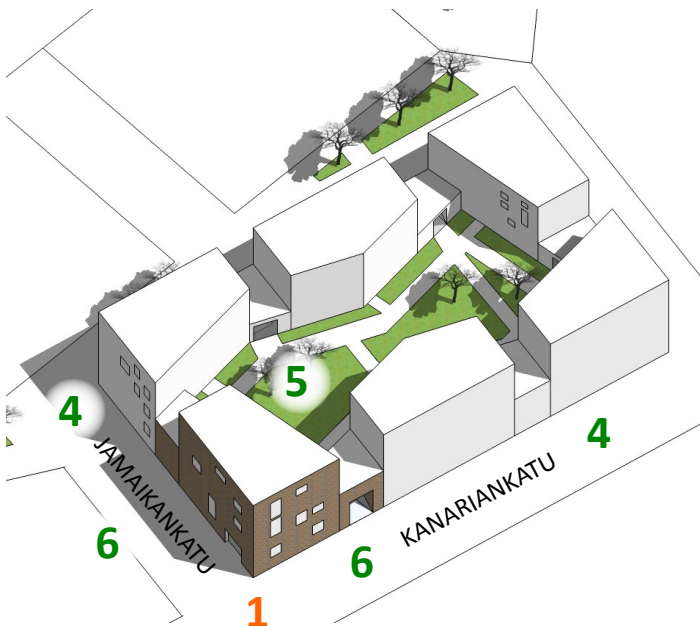
3 Piha-alueen suunnittelussa tulee huomioida Länsisataman melu sekä alueen tuulisuus.

4 Kanariankadulla, Jamaikankadulla ja Kuubankadulla kadunvarsipysäköinti on maksullista vieraspysäköintiä.

5 Korttelin sisäpihan suunnittelussa on huomioitava viihtyisät oleskelualueet ja yhteydet Kuubankadulle sekä pelastusajoneuvojen ja mahdolliset nostopaikat.

6 Kanariankadulla, Jamaikankadulla, Kuubankadulla sekä Haitinkujalla ulkovalaistus järjestetään valaisinpylväillä.

7 Rasitteista ja yhteiskäyttöjärjestelyistä, esimerkiksi pysäköintiin ja pelastustiejärjestelyihin liittyvistä järjestelyistä, tulee laatia erilliset sopimukset.



AKSONOMETRIA ETELÄSTÄ



AKSONOMETRIA POHJOISESTA



KORTTELI 20076

KORTTELIKORTISSA ON KOOTTU YHTEEN KORTTELIN TÄRKEIMPIÄ ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA EHDOTETTU SITOVIA OHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN TAI KATU- JA PUISTOSUUNNITELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPOHJEET JA SUUNNITTELUOHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA JA TUO ESILLE KAAVOITUKSEN TAVOITTEITA SEKÄ ERITYISESTI TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN YHTEENSOVITUSKOHTIA.

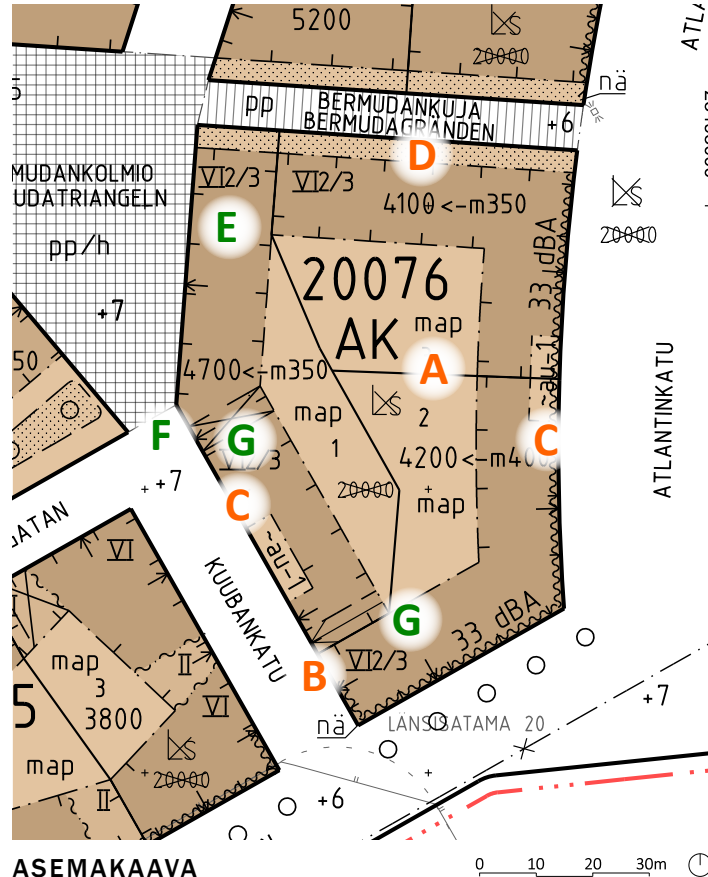
ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

A Korttelin pysäköinti on osoitettu korttelin sisäpihan alle (map).

B Ajo pysäköintilaitokseen hoidetaan Kuubankadun päästä, läheltä Kanariankatua, rakennuksen rungon läpi. Kavaan on merkitty sijainniltaan ohjeellinen ajoluiskan paikka.

C Korttelissa suunnitellaan Atlantinkadun ja Kuubankadun puolelle aukiomaiset sisäänkäyntipihat (au-1), joita ei saa aidata ja joille tulee istuttaa puuryhmä. Sisäänkäyntipihoilla luodaan rakennusten sisäänkäynneille omaa identiteettiä ja tuodaan katutilaan vihreyttä.

D Bermudankujan puoleisella reunalla korttelissa on istutettava alue.



ASEMAKAAVA

SITOVAT OHJEET

E Ylin vajaa kattokerros (2/3) suunnitellaan pääosin sisäänvedettynä räystäslinjasta.

F Johtojen, rakenteiden (esim. luiskat) tai laitteiden sijoituksessa katualan puolelle, on rakennusvirastolta haettava sijoituslupa suunnittelun yhteydessä.

G Sijainniltaan ohjeelliset porttikonki pihalle sekä ajoyhteys pysäköintihalliin palvelevat kaikkia tontteja.

H Rasitteista ja yhteiskäyttöjärjestelyistä, esimerkiksi pysäköintiin ja pelastustiejärjestelyihin liittyvistä järjestelyistä, tulee laatia erilliset sopimukset.

1 Julkisivut ovat pääosin paikalla murattuja ja rapattuja.

2 Atlantinkadun varren sekä Bermudankolmion puoleinen ensimmäinen kerros suunnitellaan liiketiloiksi. Esim. kahvilatoimintaa voi osoittaa myös Bermudankolmiolle.

3 Rakennussuunnittelussa on huomioitava raitiotien aiheuttamat häiriöt.

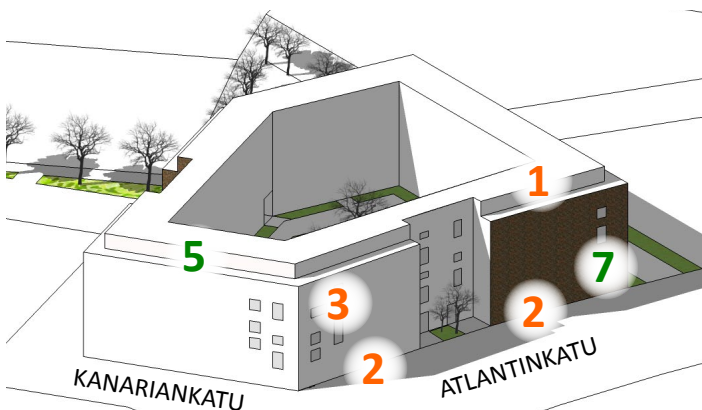
4 Jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen, esimerkiksi porttikonkin tai sisäänkäyntipihan yhteyteen.

5 Vajaan (2/3) kattokerroksen asunnoille tulee järjestää kattoterasseja.

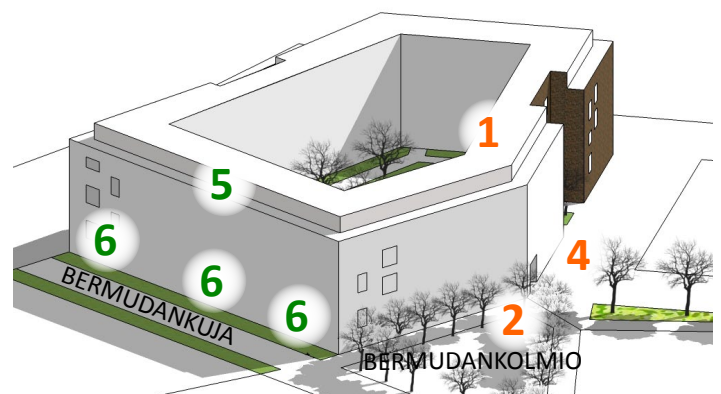
6 Bermudankujan puoleisen istutettavan alueen osan läpi järjestetään sisäänkäyntejä asuntoihin.

7 Asuntojen suunnittelussa tulee huomioida, että pelastusajoneuvon nostopaikkoja ei voi sijoittaa Atlantinkadun, Kanariankadun eikä Bermudankolmion puolelle.

8 Korttelista tulee tontinluovutuksen yhteydessä järjestää arkkitehtuurikilpailu.



AKSONOMETRIA KAAKOSTA



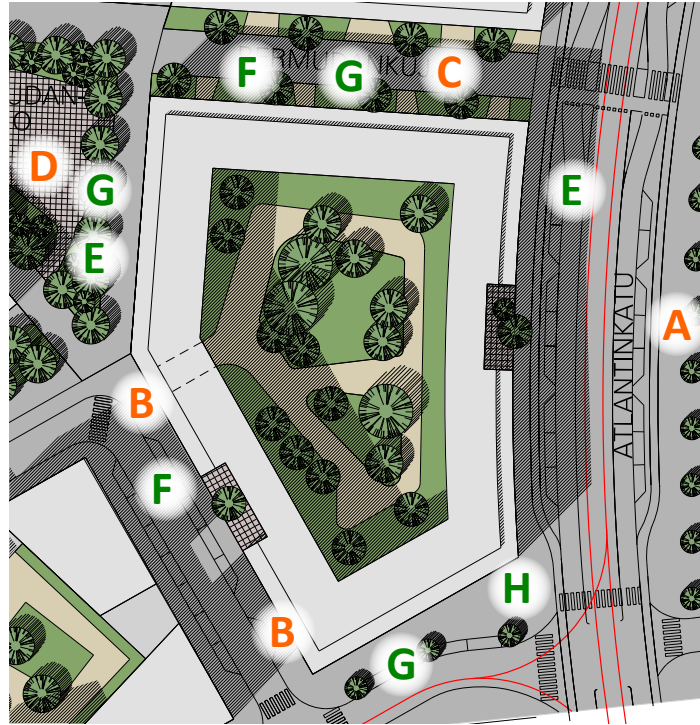
AKSONOMETRIA LUOTEESTA



KORTTELI 20076

ASEMAKAAVA- MÄÄRÄYKSET

- A** Atlantinkadun itäreunalle suunnitellaan puurivi.
- B** Katusuunnittelussa tulee huomioida kaavassa määrätty porttikonkin ja pysäköintihallin sisäänajon paikka.
- C** Bermudankujan suunnittelussa tulee huomioida korttelien istutusalueet ja sisäänkäynnit asuntoihin.
- D** Bermudankuja johtaa Bermudankolmiolle, joka rakennetaan kivettyinä aukiona.



HAVAINNEKUVA

0 10 20 30m

SITOVAT OHJEET

- E** Pelastusajoneuvojen nostopaikkoja ei voi sijoittaa Atlantinkadulle eikä Kanariankadulle raitiotielinjan kohdalla. Nostopaikkoja ei voi myöskään osoittaa Bermudankolmion puolelle.
- F** Bermudankujan suunnittelussa tulee huomioida mahdolliset tarvittavat pelastusajon nostopaikat.
- G** Katuvalaistus Kuubankadulla, Bermudankolmiolla ja Bermudankujalla järjestetään valaisinpylväin.
- H** Atlantinkadun ja Kanariankadun risteyksessä tulee katusuunnittelussa huomioida turvalliset näkemäalueet.

- 1** Kuubankadun tasaus nousee siirryttäessä Kanariankadulta kohti Bermudankolmiota. Katukorot tulee tarkistaa rakennusviraston katusuunnitelmista.
- 2** Sisäpihalle tulee suunnitella esteetön yhteys katualueelta ulkotilassa.

- 3** Piha-alueen suunnittelussa tulee huomioida Länsisataman melu sekä alueen tuulisuus.

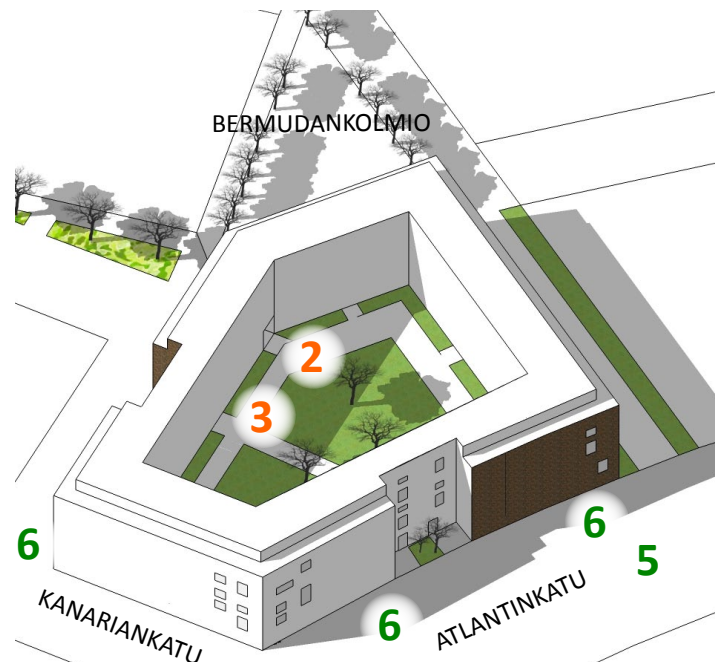
- 4** Huoltoajo Bermudankolmion liiketiloihin hoidetaan Kuubankadulta Bermudankolmion kautta.

- 5** Atlantinkadulla kulkee raitiotie ja siellä katuvalaistus integroidaan raitiotien ristikkopylväisiin.

- 6** Atlantinkadulla, Kanariankadulla ja Kuubankadulla kadunvarsipysäköinti on maksullista vieraspysäköintiä.
- 7** Bermudankolmion suunnittelussa tulee huomioida rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen suunniteltavat liiketilat ja mahdollisten kahviloiden ja ravintoloiden terassialueet.



AKSONOMETRIA LUOTEESTA



AKSONOMETRIA KAAKOSTA



