



# PANAMANRANTA

20. KAUPUNGINOSA, LÄNSISATAMA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12447  
PÄIVÄTTY 7.3.2017

Asemakaavan muutos koskee:

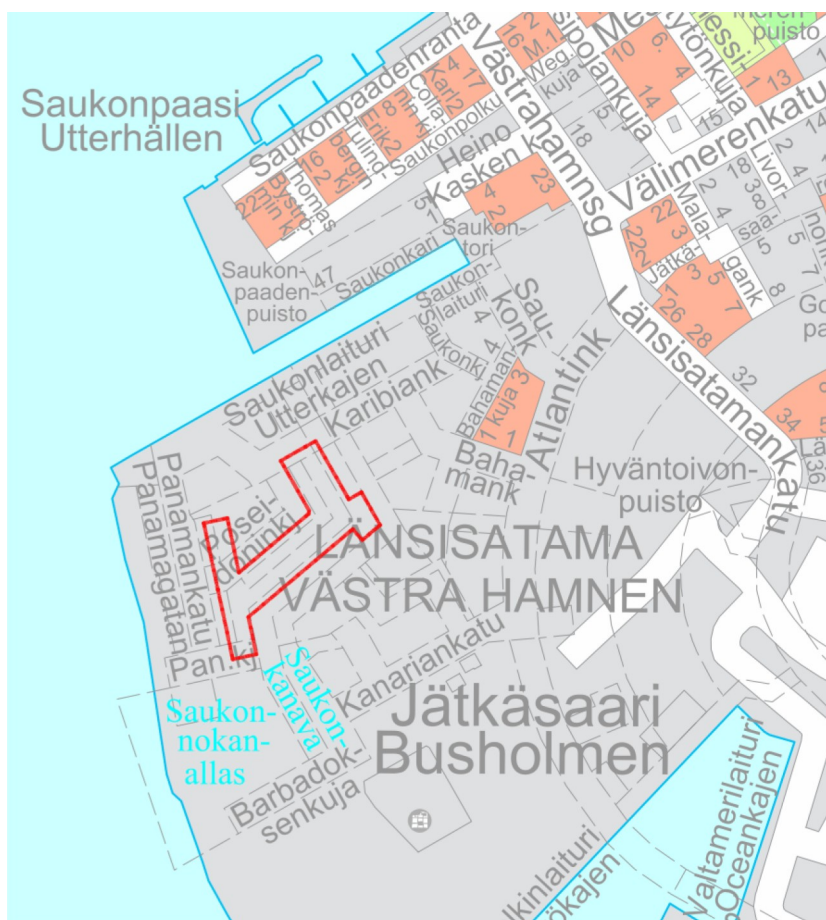
Helsingin kaupungin  
20. kaupunginosan (Länsisatama), Jätkäsaari  
kortteleita 20063–20066,  
katu-, puisto- ja vesialueita

Kaavan nimi:  
Jätkäsaari, Panamanranta

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 14.6.2016  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 7.3.2017  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 31.3.–2.5.2017  
Asemakaavoituspalvelu: muutettu 13.9.2017  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

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



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

### Kaupunkisuunnitteluvirasto

#### **Maankäyttö:**

Kirsi Rantama, arkkitehti

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö

**Liikenne:** Sanna Ranki, liikenneinsinööri

#### **Teknistaloudelliset asiat:**

Jarkko Nyman, insinööri

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri

#### **Kaavapiirtäminen:**

Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja

### Kaupunginkanslia

Outi Sääntti, projektijohtaja

### Rakennusvalvontavirasto

Pirkka Hellman, arkkitehti

### Rakennusvirasto

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija

### Kiinteistövirasto

Kristian Berlin, kiinteistölakimies

Muut viranomaistahot

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

---

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	6
Tavoitteet .....	6
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	7
Liikenne.....	9
Palvelut .....	10
Esteettömyys.....	10
Luonnonympäristö.....	10
Ekologinen kestävyys.....	10
Yhdyskuntatekninen huolto .....	11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	11
Ympäristöhäiriöt .....	14
Pelastusturvallisuus.....	14
Vaikutukset.....	14
TOTEUTUS.....	16
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	16
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	17

---

## LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Ote maakuntakaavasta
- Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
- Ote Jätkäsaaren osayleiskaavasta
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Ote Saukonlaituri länsi -kaavan nro 12270 havainnekuvasta
- Kuvaliite pienoismallista
- Kortteleiden 20065 ja 20066 leikkausperiaate
- Kanavan massanvaihto
- Liikennesuunnitelma
- Pelastusteiden periaatekaavio

4 Korttelikortit

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

## TIIVISTELMÄ

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

Kaavan vireilletulon jälkeen kaava-alueetta on muutettu siten, ettei se enää koske Saukonpaatta ja sinne tutkittavaa venesatamaa. Kaava-alueeseen on vireilletulon jälkeen lisätty korttelit 20063 ja 20064 sujuvan katuyhteyden mahdollistamiseksi Panamankadun ja Poseidoninkujan välille. Asemakaavassa muutetaan näiden kortteleiden osalta korttelirajoja sekä muutoksesta johtuvia korttelikohtaisia kerrosaloja. Kortteleiden yhteenlaskettua kerrosalaa ei ole muutettu.

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

Kaavan asuntokerrosala on 12 500 k-m<sup>2</sup>, josta uutta asuntokerrosalaa on 2 100 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 50.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Saukonkanavaa rajaavat korttelit rakentuvat tehokkaammin asuinkerrostalokortteleina. Korttelin 20065 pysäköinti sijoittuu korttelin alle ja korttelin 20066 Saukonlaiturin pysäköintilaitokseen.

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

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on muuttaa kaksi kaupunkipientalokorttelia Saukonkanavan varrella Saukonkanavan saarella tehokkaammin rakennetuiksi asuinkerrostalokortteleiksi. Kortteleiden rakentamistehokkuuden nostamista on tutkittu kaupunginvaltuuston 26.11.2014 hyväksymän toivomusponnen (Rantanen) johdosta.

---



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

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

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

## Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 11 900 m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun myötä tonttien yhteenlaskettu kerrosala kasvaa 2 100 k-m<sup>2</sup>.

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

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

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

### Asuinrakennusten korttelialue (A)

Kortteleissa 20063 ja 20064 kerrosluku on kolme ja niiden mitoitus on lähtöisin townhouse-kortteleiden mitoituksesta. Kortteli 20063 rajautuu Poseidoninpuistoon, kortteli 20064 sijoittuu Sau-

konkanavan varrelle. Pysäköinti on kadunsuuntaisena Panaman kadun varrella omalla LPA-tontilla. Osa pysäköinnistä on järjestetty rakennusten rungon sisään.

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

#### Asuinrakennusten korttelialue (AK)

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

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

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

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

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

#### Vesialueet (W)

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

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

---

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

#### Kadut ja aukiot

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

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

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

### Liikenne

#### Lähtökohdat

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

#### Kaavaratkaisu

Kortteleiden 20063 ja 20064 pysäköinti on järjestetty LPA-alueilla.

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

---

Korttelin 20066 pysäköinti sijoittuu Saukonlaiturin pysäköintilaitokseen kortteliin 20068.

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

## Palvelut

### Lähtökohdat

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

### Kaavaratkaisu

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

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta perustasoa.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Alueella ei ole maanpäällistä luonnontilaista ympäristöä.

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Kaava-alueen ekologinen kestävyys on tutkittu ja ekotehokkuuden kannalta tärkeimmät ratkaisut alueen rakentamiseen liittyen on tehty Jätkäsaaren aiemmissa kaavoitusvaiheissa. Saukonlaituri lännen asemakaavan laadinnan yhteydessä kaavaa arvioitiin kaupunkisuunnitteluvirastolle kehitetyn Helsingin ekotehokkuuden arviointityökalun, HEKO:n avulla (versio 31.8.2010). HEKO-työkalun kokonaispisteytyksessä Saukonlaiturin alue sai arvosanan hyvä. Arvioinnin yhteydessä on esitetty ekotehokkuuden parannusehdotuksia liittyen pilaantuneen maa-aineksen sijoittamiseen, mahdolli-

---

simman lähelle muualle Jätkäsaareen, rakennusten energiankulutukseen ja paikalliseen sähkötuotantoon, ulkovalaistuksen ekotehokkuuteen sekä autopysäköinnin mitoittamiseen, vuorottaiskäytön mahdollisuuteen ja toteutustapaan.

#### Kaavaratkaisu

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

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

#### Yhdyskuntatekninen huolto

##### Lähtökohdat

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

##### Kaavaratkaisu

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

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

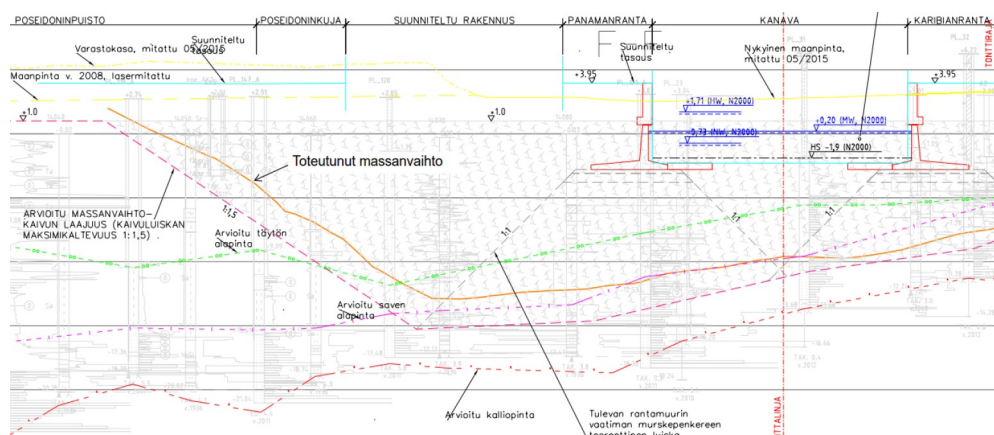
#### Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

##### Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan mereen tehdylle täytölle. Täytöt on tehty pääasiassa 1960-luvulla. Saukonkanavan rantarakenteen alueellisen vakavuuden varmistamiseksi on tehty massanvaihto osalla kanavaa vuonna 2016. Massanvaihto sijoittuu pääosin kanavan, Panamanrannan ja korttelin 20066 eteläosan

---





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

Alueen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu ja alueen maaperän todettu olevan paikoin pilaantunut orgaanisilla haitta-aineilla sekä metalleilla. Kanavan massanvaihdon yhteydessä poistettiin pilaantuneita maa-aineksia alueelta.

Vanhasta täyttöhistoriasta johtuen on todennäköistä, että maaperässä esiintyvät haitta-aineet edellyttävät maaperän kunnostamista ennen alueen ottamista kaavamuutoksen mukaiseen käyttöön.

#### Kaavaratkaisu

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

Rakennukset ja rakenteet tulee perustettavaksi paaluilla. Kadut ja kunnallistekniikka voidaan perustaa maanvaraisesti tiivistetyn täytön varaan. Rakennusten, katualueiden ja kanavan vaiheittain rakentamisesta johtuvien potentiaalisten ongelmien minimoimiseksi sekä kanavan rakenteiden korjausvaiheen toimenpiteiden turvaamiseksi kaavassa on määräys koskien Saukonkanavan varren rakennusten perustusten toteuttamista siten, että Saukonkanavan rantamuurit ja katualueet rakenteineen voidaan toteuttaa ja tarvittaessa kaivaa esiin avokaivannossa ja korjata rakennusten perustusten vaurioitumatta. Lisäksi kaavassa määrätään, että kiinteistön rakenteet eivät saa vaikeuttaa katualueen rakenteisiin liittyviä rakentamis-, korjaus- tai huoltotöitä.

Kortteliin 20065 suunnitellun pysäköintihallin kohdalla joudutaan tekemään maankaivua, jossa yhteydessä saattaa esiintyä myös pilaantuneiden maiden kaivua. Rakentamisen yhteydessä on

hyvä varautua myös jätejakeiden esiintymiseen täyttöaineksessa. Talonrakennuksessa on mahdollisesti käytettävä rakenteellisia ratkaisuja, kuten tuuletettua alapohjarakennetta mahdollisten viihtyisyshaittojen ehkäisemiseksi. Alueen kunnostusperiaatteet ja tavoitteet tulevat määritellyiksi jatkosuunnittelussa sekä kunnostuksesta tehtävässä viranomaispäätöksessä.

Kaavassa on pilaantuneen maaperän selvittämistä ja kunnostamista koskeva kaavamääräys.

## Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

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

### Kaavaratkaisu

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

## Pelastusturvallisuus

### Lähtökohdat

Pelastusajoneuvojen reitti alueelle kulkee Panamankadun kautta.

### Kaavaratkaisu

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

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen tarkemmat järjestelyt.

## Vaikutukset

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia kadunrakentamisesta, Panamanrannan ja hulevesiputkistojen rakentamisesta sekä pilaantuneen maaperän kunnostuksesta. Rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia on arvioitu Saukonlaitu-

---



rin kaavoituksen yhteydessä sekä alueen jo käynnistyneessä toteutussuunnittelussa.

Kaupunki saa tuloja alueiden vuokrauksesta sekä rakennusoikeuden myynnistä.

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta Helsingin ydinkeskustan läheisyydessä. Asemakaava-alueesta ja liittymisestä lähiympäristöön on laadittu pienoismalli mittakaavaan 1:1 000. Pienoismallin avulla voidaan arvioida muodostuvaa kaupunkirakennetta ja sen suhdetta olemassa olevaan ympäristöön.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

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

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

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan

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

#### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

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

Kaavaratkaisussa edellytetään vettä pidättäviä viherkattoja hulevesien viivyttämiseksi.

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

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

---

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

## TOTEUTUS

### Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

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

### Rakentamisaikataulu

Rakentamisen aloittamisen on arvioitu olevan mahdollista alueella noin vuonna 2020.

### Korttelikortit

Alueelle on laadittu toteuttamista ohjaavat korttelikortit.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Maakuntakaava

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

### Yleiskaava

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

---

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

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

#### Asemakaavat

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

#### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

#### Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

#### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan.

#### Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa maan.

#### Muut lähtökohdat

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

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

#### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 kaupungin aloitteesta.

---

## Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

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

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

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

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

- Jätkäsaaren kirjastossa, Tyynenmerenkatu 1
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Suunnittelija oli tavattavissa 17.8.2016 Jätkäsaaren kirjastossa.

## **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Liikenneviraston ja Helsingin Sataman kannanotot kohdistuivat venesataman suunnitteluun. Kiinteistöviraston tonttiosaston kannanotto kohdistui kaupunkipientalokortteleiden muuttamiseen 2–6-kerroksisiksi asuinkeuhkotalokortteleiksi. Kiinteistövirasto pitää Saukonlaiturin alueen rakentamisen tehostamista tärkeänä ja pyytää kiinnittämään huomiota kortteleiden 20065 ja 20066 pysäköintin järjestämisen suunnittelullisiin ja teknistaloudellisiin näkököhtiin sekä optimaalisen mitoitusratkaisun etsimiseen. Alustavana kaavoitettavan asuinrakennusoikeuden vähimmäismääränä esitetään 7 500–8 500 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistöviraston geoteknisen osaston

---

kannanotossa ilmoitetaan tonttien olevan osittain suunnittelematomasti merialueelle rakennettua vanhaa täyttöaluetta ja Saukonkanavan kohdalle tehdyn osittain tonteille ulottuvan massanvaihdon. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että korttelin 20066 pysäköinti on suunniteltu Saukonlaiturille toteutettavaan pysäköintilaitokseen kortteliin 20068. Uutta asuinrakennusoikeutta on tutkittu kaava-alueelle siten, että pysäköinti on kuitenkin mahdollista toteuttaa molempien kortteleiden alle. Saukonpaaden venesataman suunnitelmasta on tämän kaavan osalta luovuttu.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

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

Mielipiteet kohdistuivat ennen kaikkea Saukonpaaden venesataman aiheuttamiin haittoihin. Lisäksi mielipiteet liittyivät Panamanrannan kaupunkipientalokortteleiden muuttamiseen korkeammiksi asuinkerrostalokortteleiksi.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Saukonpaaden venesataman suunnitelmista on luovuttu osana kaavahanketta.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Luonnosaineiston nähtävilläolo**

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv).

Luonnosaineisto oli nähtävillä 21.11.–12.12.2016 seuraavissa paikoissa:

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

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Kiinteistöviraston kannanotto kohdistui kortteleiden kokonaislaajuuteen, joka todetaan mitoitukseltaan oikeansuuntaiseksi. Lisäksi kannanotto kohdistui määräyksiin koskien kortteleiden kerrosluku-

---

jen vaihtelua, korttelin sisäistä jalankulkuyhteyttä sekä tontille sijoittuvaa aukiota. Rakennusviraston kannanotto kohdistui kanavan muuttuneeseen muotoon, jonka todetaan helpottavan veneellä liikkumista kanavassa sekä kanavaan liittyviin katualueiden rakenteisiin. Liikenneviraston kannanotossa todetaan, että kanavan alikulkukorkeus täyttää Liikenneviraston suositukset vesistön ylittävän sillan osalta.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että määräystä koskien AK-kortteleiden kerroslukujen vaihtumisen määrää on vähennetty. Kaavassa olevaa määräystä koskien kanavaan liittyviä katualueiden rakenteita on tarkennettu.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

### **Kaavaehdotuksen käsittely**

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 7.3.2017 ja se päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

### **Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 31.3.–2.5.2017**

#### **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

#### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kiinteistövirasto, geotekninen osasto
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto

#### **Yhteenveto lausunnoista**

Yleisten töiden lautakunnan lausunto kohdistui alueen esteettömyysluokitukseen.

---

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy, Helen Oy ja pelastuslautakunta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

Yleisten töiden lautakunnan lausunnon johdosta:

- Alueen esteettömyysluokitus on selostuksessa muutettu perustasoksi.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- asemakaavaan on täydennetty kohtaan ”AK-kortteleita koskee lisäksi”:
  - Korttelialueelle voidaan toteuttaa kaupunkipientaloja.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä esteettömyyden osalta.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Asemakaavoituspalvelu on 13.9.2017 muuttanut kaavaehdotusta.

Helsingissä 13.9.2017

Marja Piimies

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 25.01.2017  
Kaavan nimi Panamanranta  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,1920 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,1920

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1920</b>	<b>100,0</b>	<b>12500</b>	<b>1,05</b>	<b>0,0000</b>	<b>2100</b>
A yhteensä	0,5952	49,9	12500	2,10	0,1511	2100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0909	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5365	45,0			-0,0517	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0603	5,1			-0,0085	

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

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



## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1920</b>	<b>100,0</b>	<b>12500</b>	<b>1,05</b>	<b>0,0000</b>	<b>2100</b>
<b>A yhteensä</b>	0,5952	49,9	12500	2,10	0,1511	2100
A	0,2056	34,5	4800	2,33	-0,2385	-5600
AK	0,3896	65,5	7700	1,98	0,3896	7700
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>					-0,0909	
V					-0,0909	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,5365	45,0			-0,0517	
Kadut	0,1696	31,6			0,0083	
Kev.liik.kadut	0,2926	54,5			0,0351	
LPA	0,0743	13,8			-0,0951	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	0,0603	5,1			-0,0085	
W	0,0603	100,0			-0,0085	

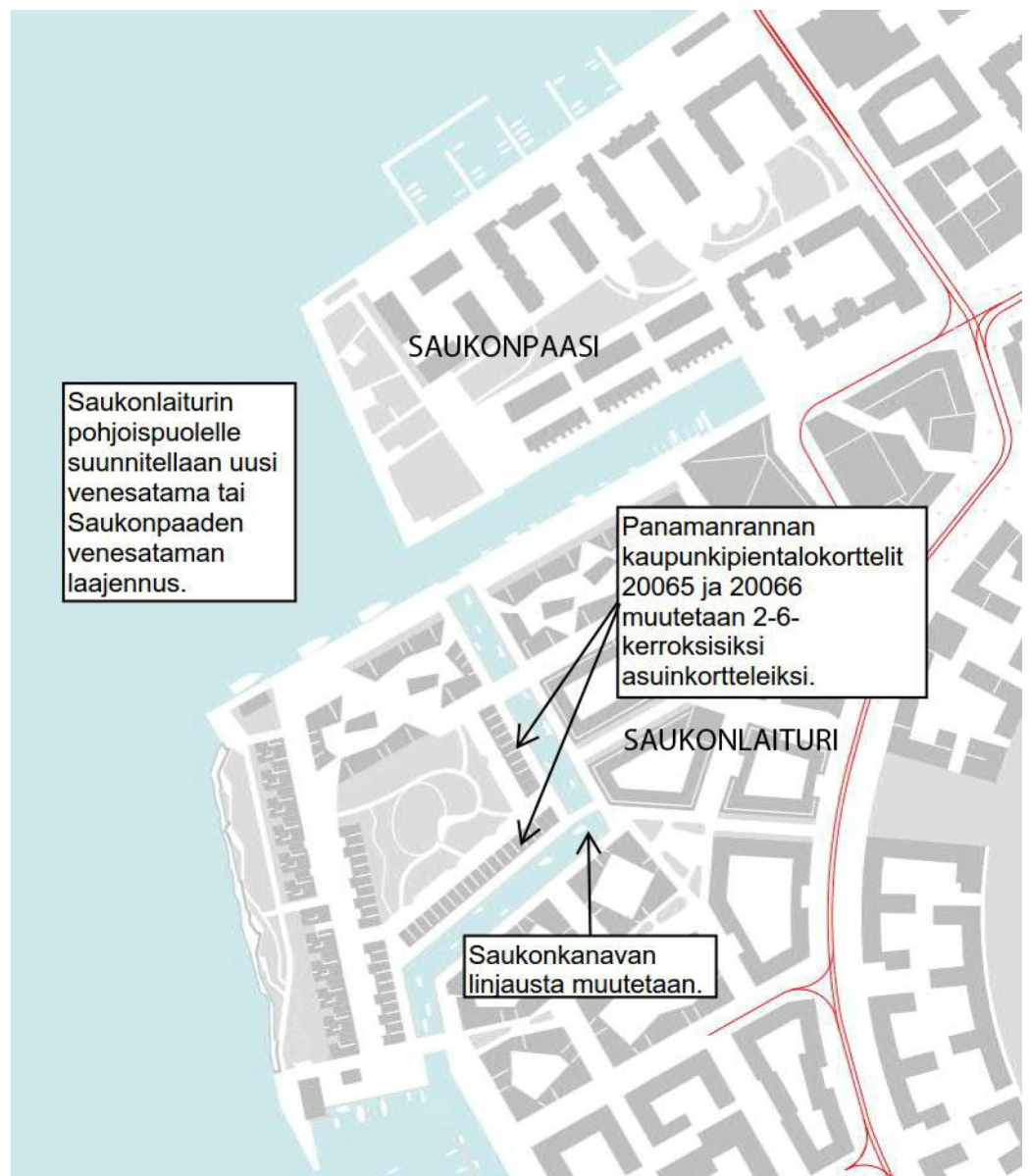


## PANAMANRANTA JA SAUKONPAADEN VENESATAMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

### OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

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

#### Suunnittelun tavoitteet ja alue



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



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

## Osallistuminen ja aineistot

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

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

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Jätkäsaaren kirjastossa, Tyynenmerenkatu 1
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

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

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

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

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

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



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

## Vaikutusten arviointi

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

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

## Suunnittelun taustatietoa

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

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

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

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



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

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### Maankäyttö

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

### Liikenne

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

### Teknistaloudelliset asiat

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

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

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

### Julkiset ulkotilat, maisema

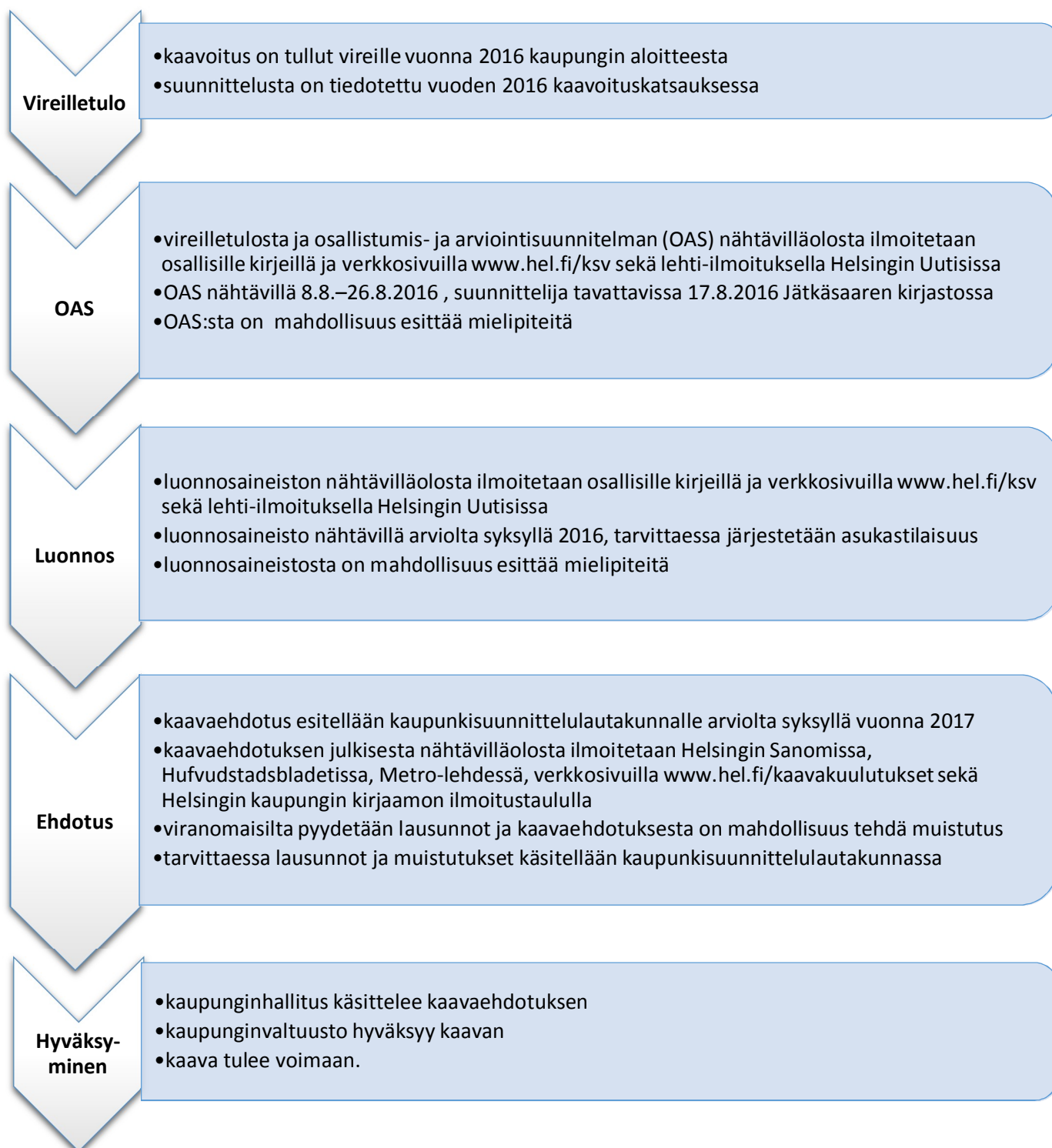
Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37479, [anu.lamsa@hel.fi](mailto:anu.lamsa@hel.fi)

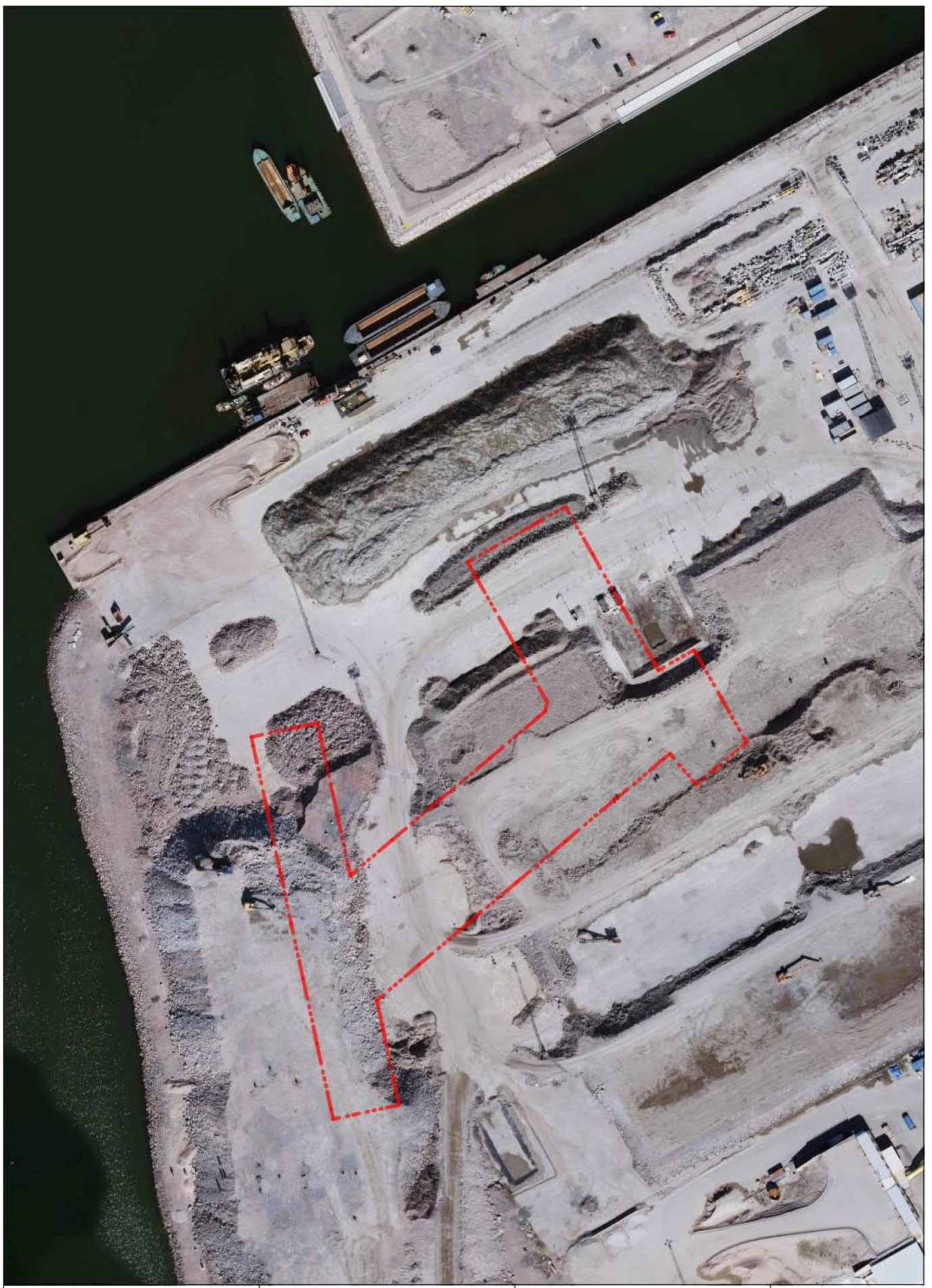


Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa ([facebook.com/helsinkisuunnittelee](https://www.facebook.com/helsinkisuunnittelee), [twitter.com/ksvhelsinki](https://twitter.com/ksvhelsinki), [www.youtube.com/helsinkisuunnittelee](https://www.youtube.com/helsinkisuunnittelee))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



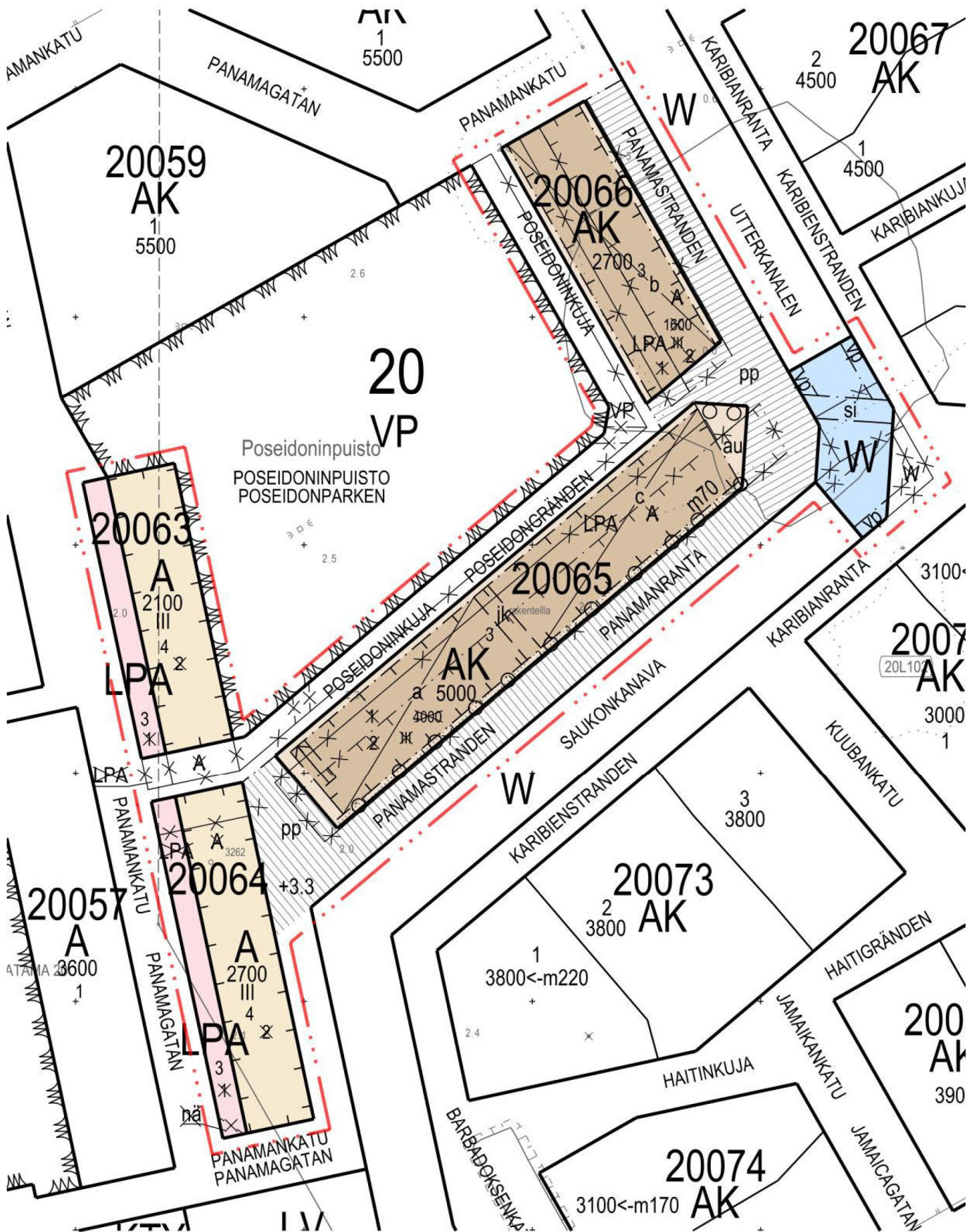
## Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva  
Panamanranta

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti




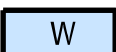



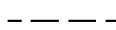
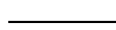
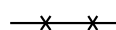
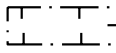
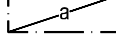
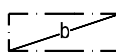
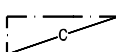
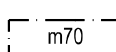
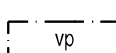


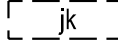
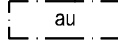
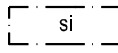
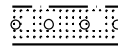
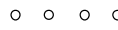
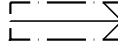

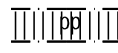
Asemakaavan muutoksen pienennös  
Panamanranta

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET

	Asuinrakennusten korttelialue.
	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
<b>20</b>	Kaupunginosan numero.
<b>20066</b>	Korttelin numero.
<b>1</b>	Ohjeellisen tontin numero.
<b>PANAMANK</b>	Kadun nimi.
<b>2700</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<b>IV</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>+3.3</b>	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
	Rakennusalan osa, jossa rakennus tulee jakaa 2-4 -kerroksisiin osiin siten, että kerrosluku vaihtuu vähintään kaksi kertaa.
	Rakennusalan osa, jossa rakennus tulee jakaa 2-5 -kerroksisiin osiin siten, että kerrosluku vaihtuu vähintään kaksi kertaa.
	Rakennusalan osa, jossa rakennus tulee jakaa 2-6 -kerroksisiin osiin siten, että kerrosluku vaihtuu vähintään kolme kertaa.
	Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittaman luvun verran liiketilaa. Liiketilaa tulee johtaa sisäänkäynti aukiolta.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa venepaikkoja.

	Ohjeellinen kortteliin kuuluva jalankulkuysteys Poseidoninkujan ja Panamanrannan välillä.
	Korttelialueen osa, joka on rakennettava Panamanrantaan liittyväksi aukioksi. Aukiota ei saa aidata.
	Silta. Sillan rakenteiden tulee olla ilmeeltään keveitä ja huolellisesti viimeistelyjä.
	Puin tai pensain istutettava alueen osa, jolle voidaan sijoittaa portaita.
	Istutettava puurivi.
	Maanalaisiin tiloihin johtava sijainniltaan ohjeellinen ajoluiska.
	Katu.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Kortteleille tulee rakentaa yhteinen kierrätyshuone jätteen putkikuljetusjärjestelmän ulkopuolelle jäävän materiaalin keräystä varten. Jätehuoneet ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen. Tilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Kaikissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huolto-tiloja, tarvittaessa myös erityistarpeisiin kuten polttopuiden säilytykseen kuivina.

Kaikissa 1200 k-m2 suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat sekä saunat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Vapaa-ajantilat voidaan toteuttaa kortteleiden yhteisinä.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

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

Ulokkeellisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Parvekkeet on lasitettava.

Rakennuksiin on rakennettava kattoterasseja. Kattopinnat, joilla ei ole terasseja rakennetaan viherkattoina.

Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 m syvennykseen.

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 rakennus-alaa.

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

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.

Saukonkanavan varrella rakennusten perustukset tulee toteuttaa siten, että Saukonkanavan rantamuurit ja katualueet rakenteineen voidaan toteuttaa ja tarvittaessa kaivaa esiin avokaivannossa ja korjata rakennusten perustusten vaurioitumatta. Kiinteistön rakenteet eivät saa vaikeuttaa katualueen rakenteisiin liittyviä rakentamis-, korjaus- tai huoltotöitä.

#### **A-korttelialueita koskee lisäksi:**

- 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.

- Rakentamattomat tontinosat, joita ei toteuteta pysäköintipaikkoina tai joita ei käytetä leikki- tai oleskelu-alueina on istutettava puin ja pensain.

#### **AK-korttelialueita koskee lisäksi:**

- Kortteleiden Panamanrannan puolelle tulee rakentaa terasseja tai asuntopihoja. Terrassit ja asuntopihat saavat sijaita enintään 1,2 m ja vähintään 0,5 m Panamanrannan katutason yläpuolella ja ne tulee liittää Panamanrantaan portain.

- VI-kerroksisen rakennusosan ylimpään kerrokseen tulee rakentaa talosauna.

- Rakentamattomien tontinosien, joita ei käytetä leikki- tai oleskelu-alueina pintamateriaalina tulee käyttää luonnonkiveä tai ne on istutettava.

- IV-konehuoneita ja laitteita ei saa sijoittaa rakennusrunгон ulkopuolelle. Tilat saa rakentaa asema-kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- Korttelialueelle voidaan toteuttaa kaupunkipientaloja.

#### **Tonttien autopaikkamääräykset:**

Asuinkerrostalot, vähintään	1 ap / 135 k-m <sup>2</sup>
Asuinpientalot, vähintään	1 ap / asunto
Myymälät, enintään	1 ap / 150 km <sup>2</sup>

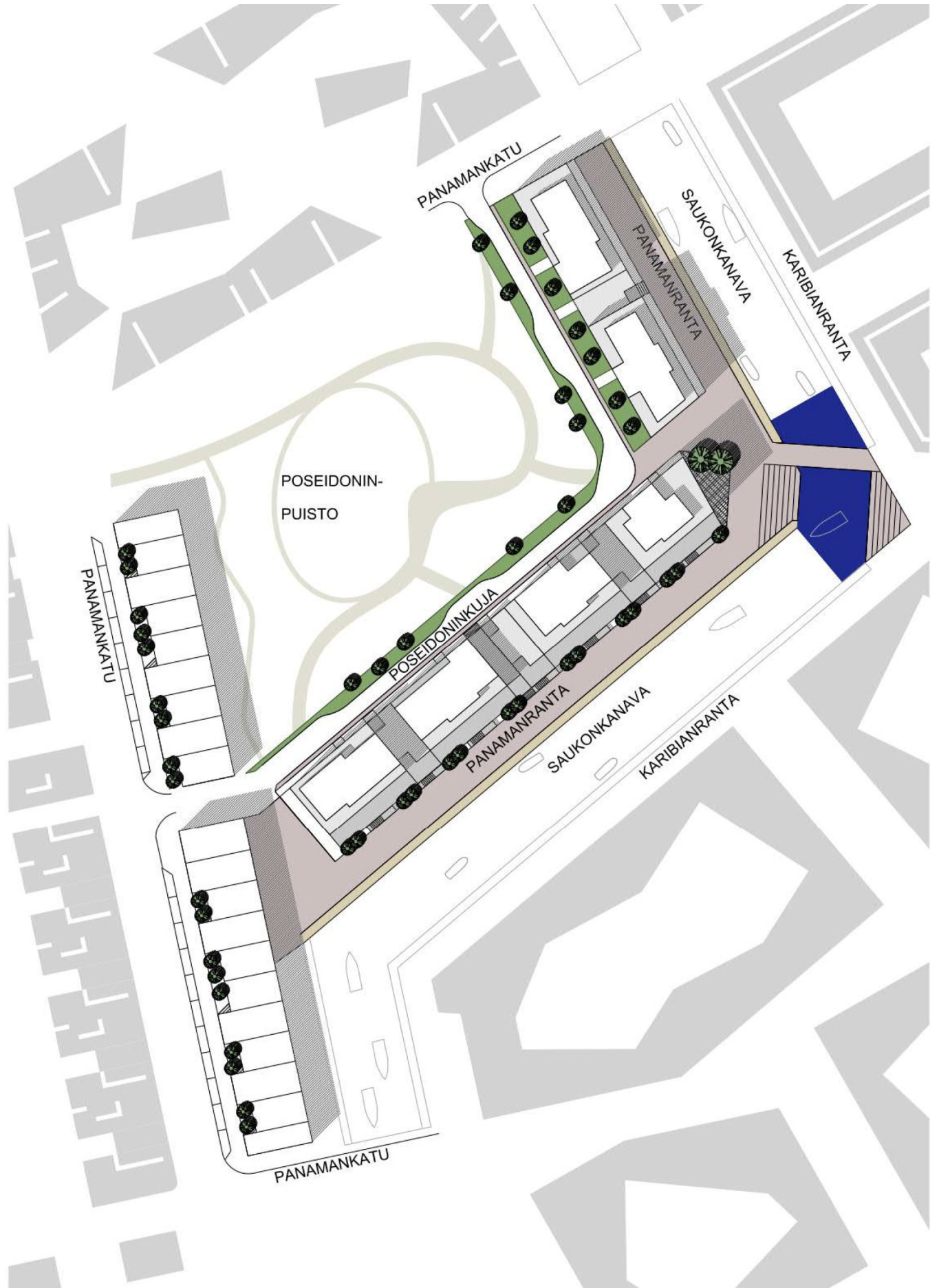
- Jokaista A- ja AK-korttelialueen tonttia varten tulee osoittaa yksi pysäköintipaikka, joka on varattu liikuntaesteisille.

#### **Autopaikkojen ja ajoyhteyksien sijoittaminen AK-korttelialueilla:**

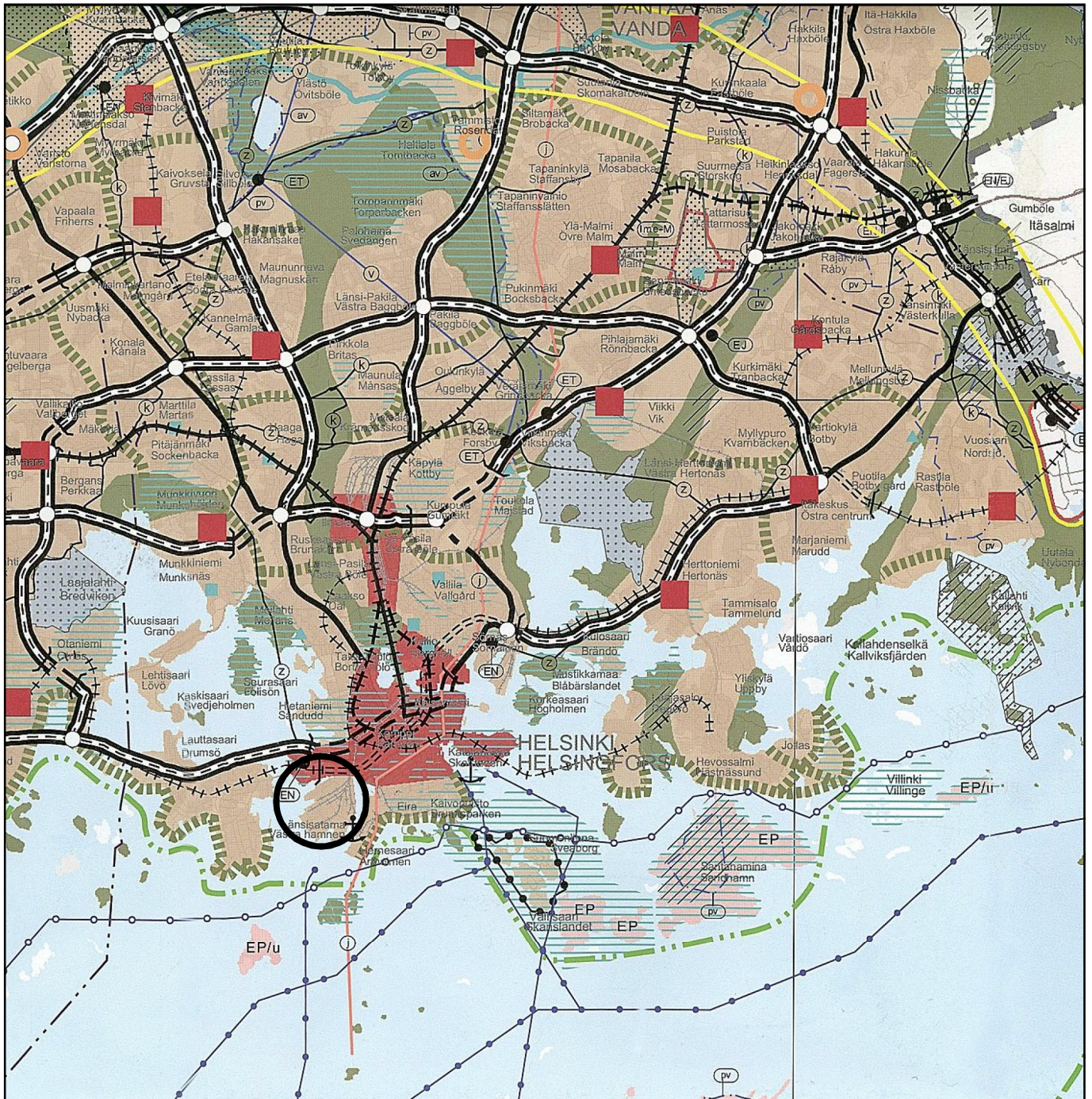
- Autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitoksiin. Korttelin 20066 pysäköinti sijaitsee korttelissa 20068.

- Ajoyhteydet korttelialueiden alla oleviin pysäköintilaitoksiin on järjestettävä rakennusten kautta.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva  
Panamanranta



- Taajamatoimintojen alue
- Keskustatoimintojen alue
- 
- Virkistysalue
- Viheryhteystarve
- Luonnonsuojelualue
- Puolustusvoimien alue

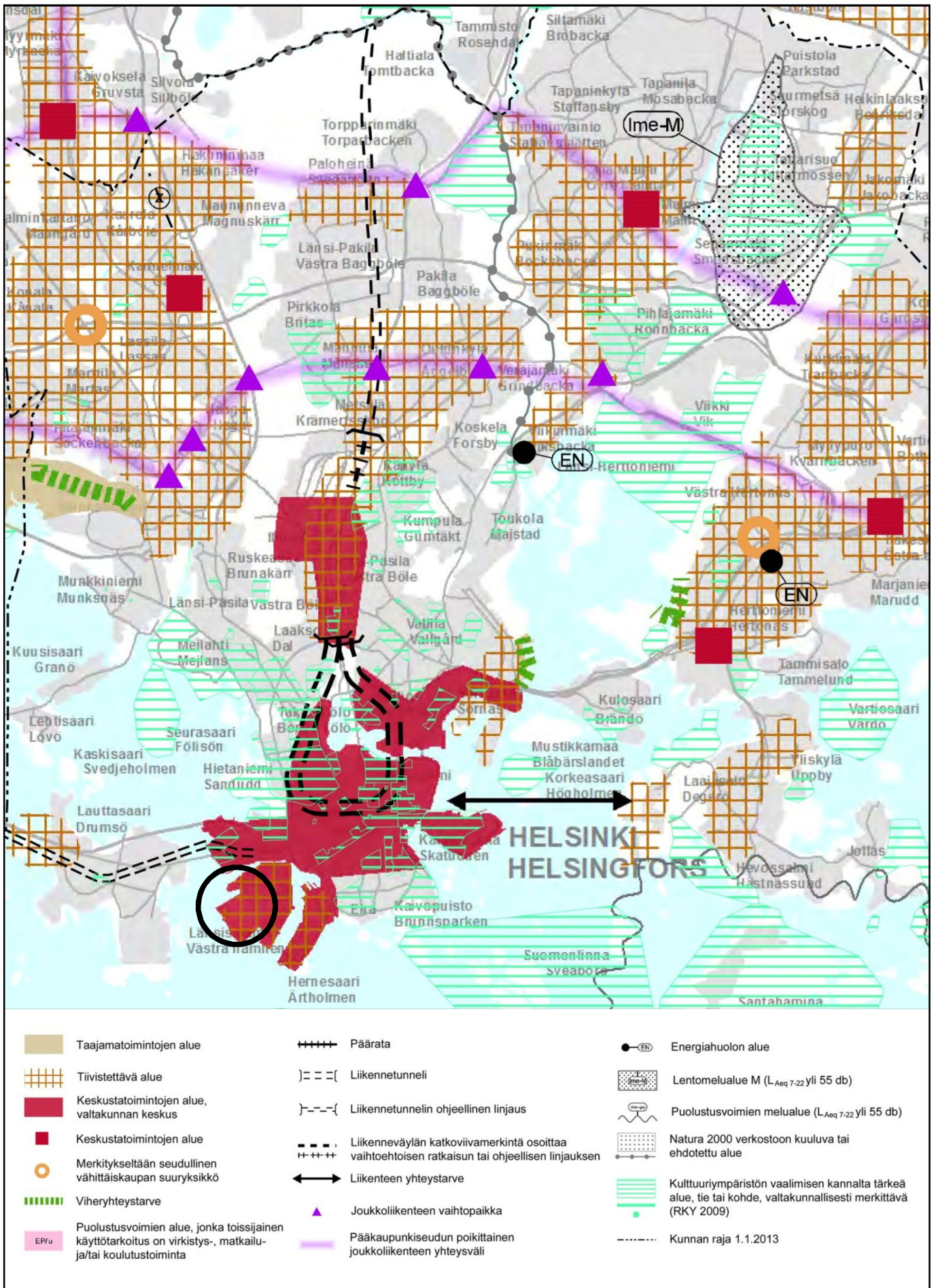
- EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta
- EN/EJ Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue
- ET Yhdyskuntateknisen huollon alue
- Satama
- Moottoriväylä
- Valtatie / kantatie
- Eritasoliittymä

- Päärata
- Yhdysrata
- Liikennetunneli
- Laivaväylä
- Veneväylä
- 400 kV voimalinja
- Maakaasun runkoputki
- Raakavesitunneli
- Jätevesitunneli
- Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue

- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
- Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
- UNESCO:n maailmanperintökohde
- Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
- Kunnan raja

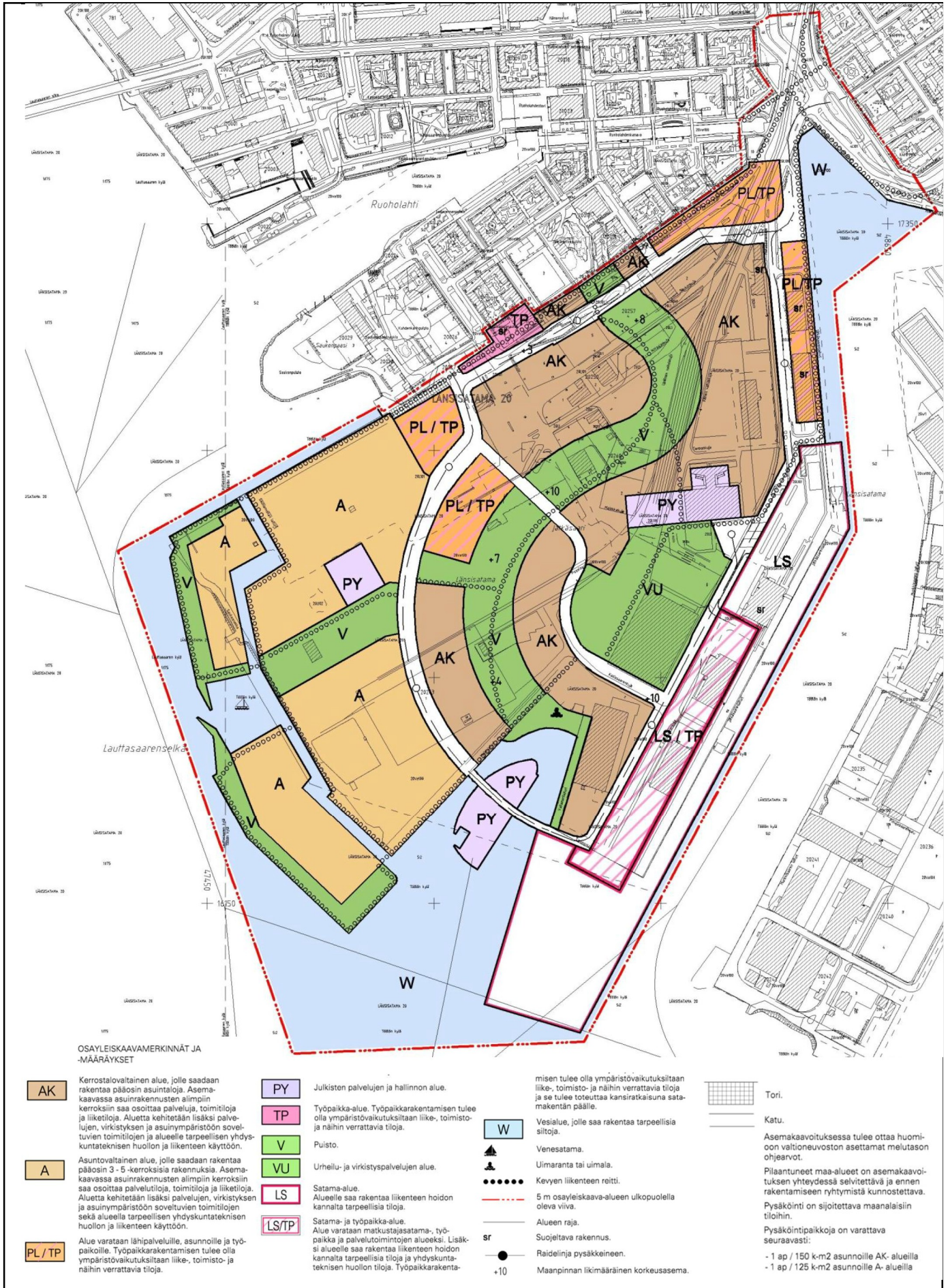
Ote maakuntakaavasta  
Panamanranta

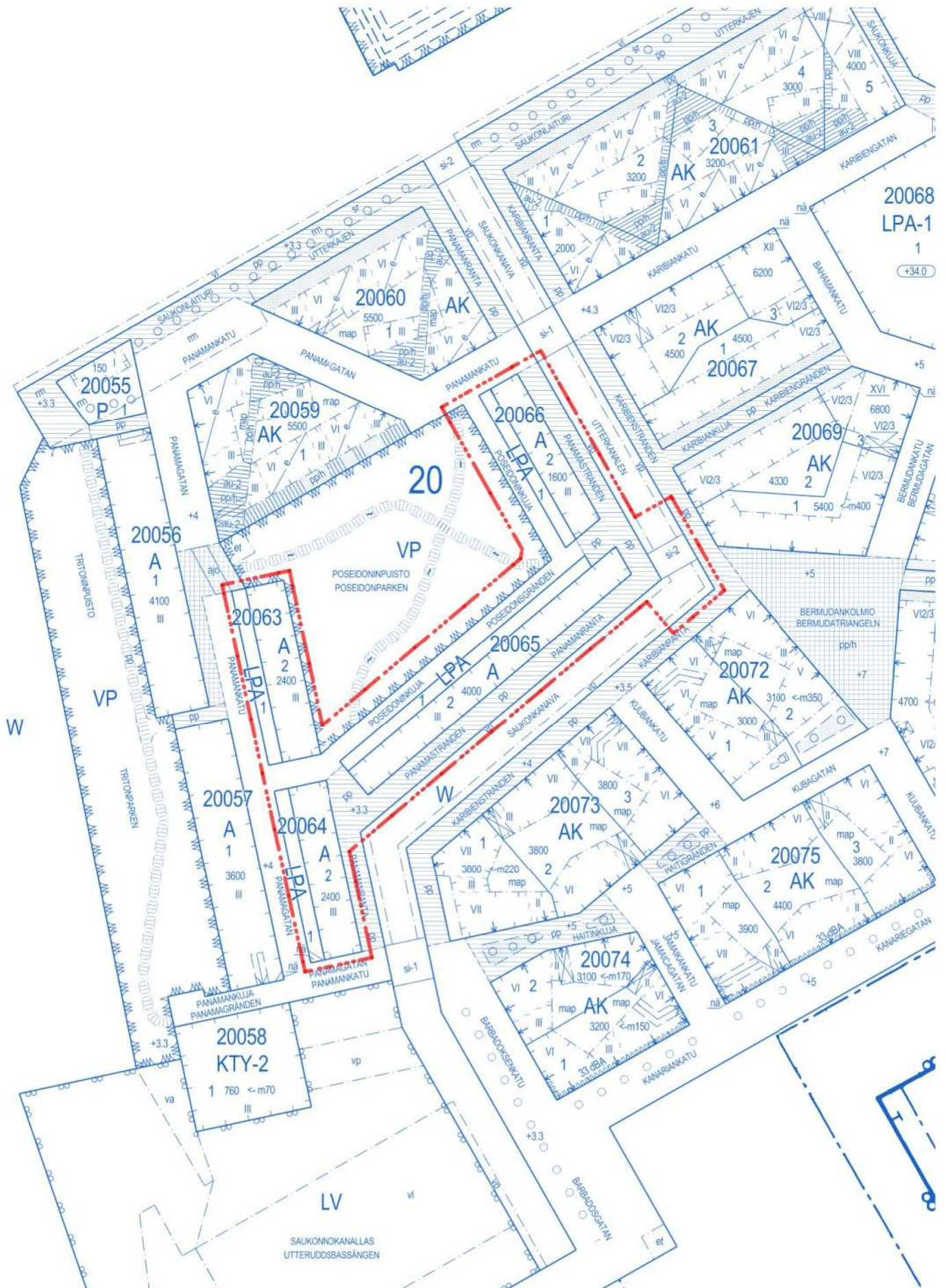
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länssatama-projekti



Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
Panamanranta

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti





Ote ajantasakaavasta  
Panamankatu

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti

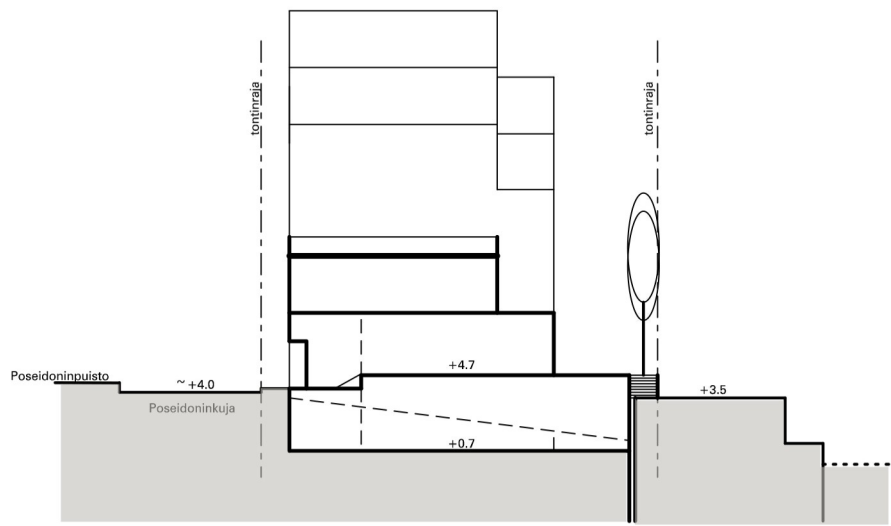


Ote Saukonlaituri länsi -kaava-alueen 12270  
havainnekuvasta

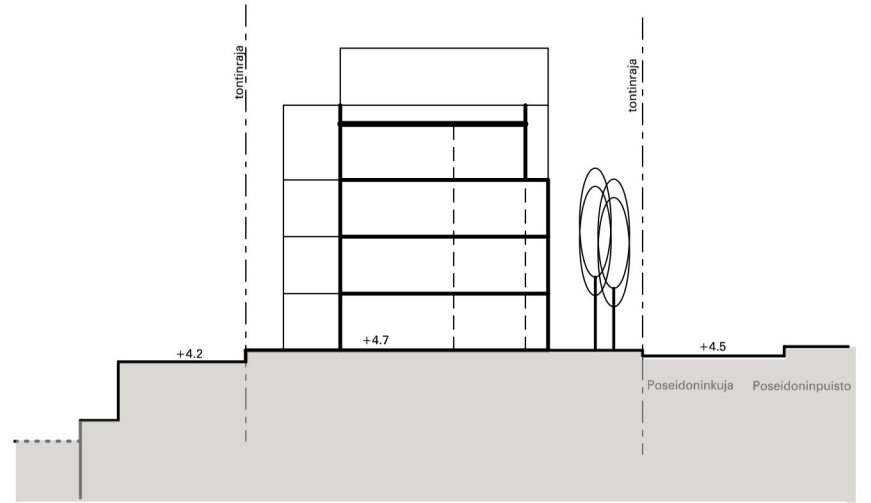
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti



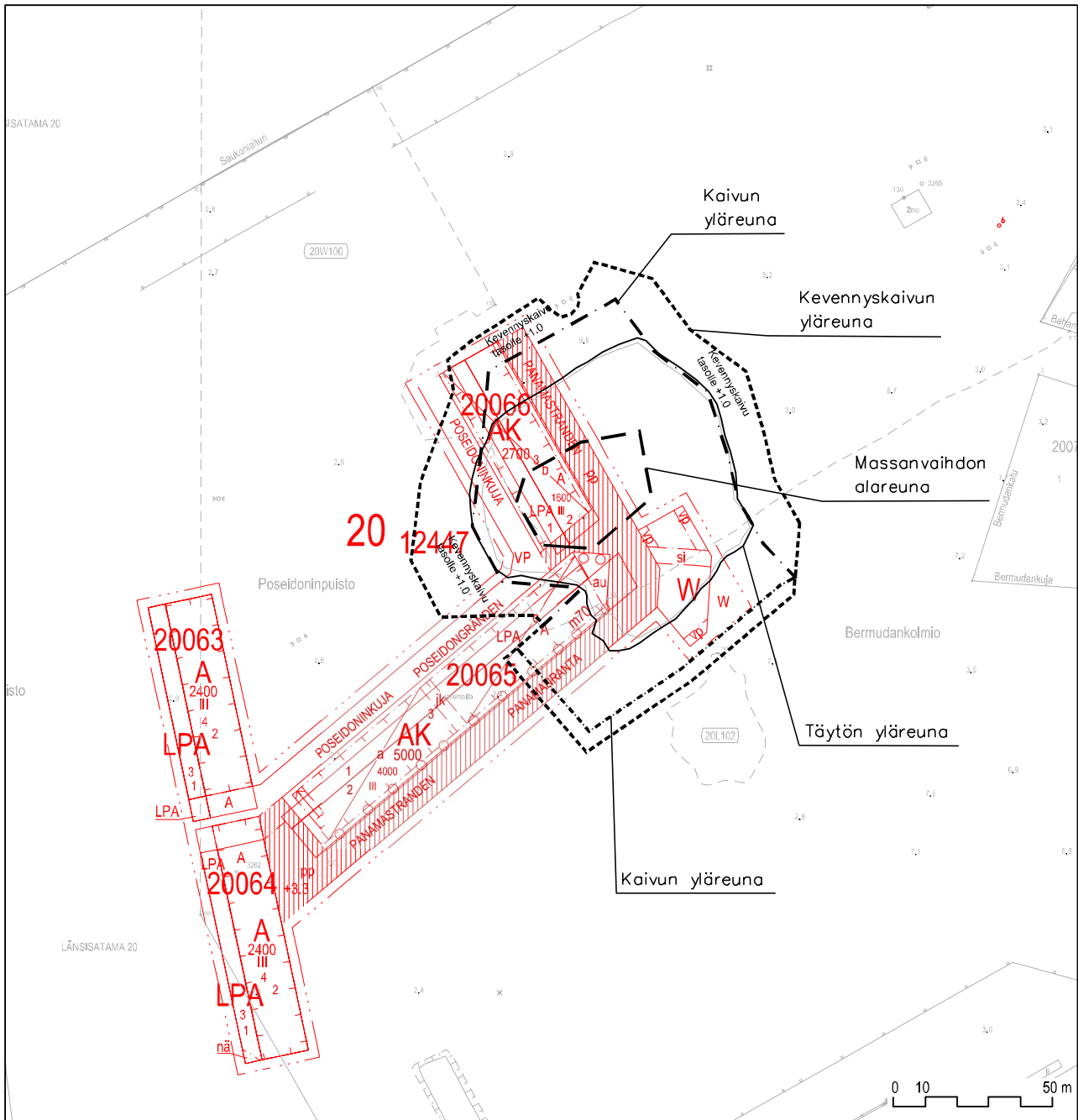




Kortteli 20065, periaateleikkaus



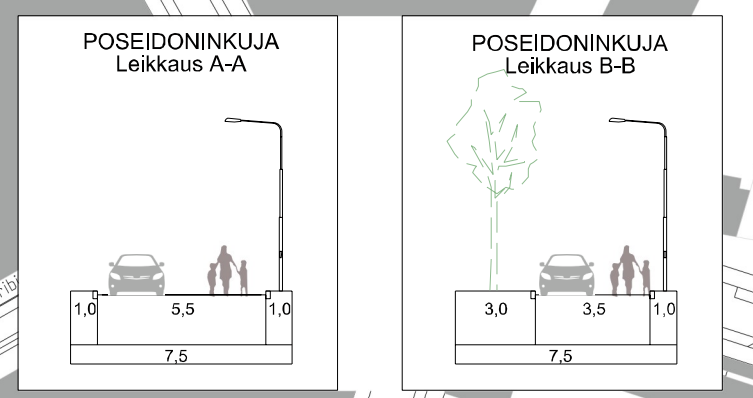
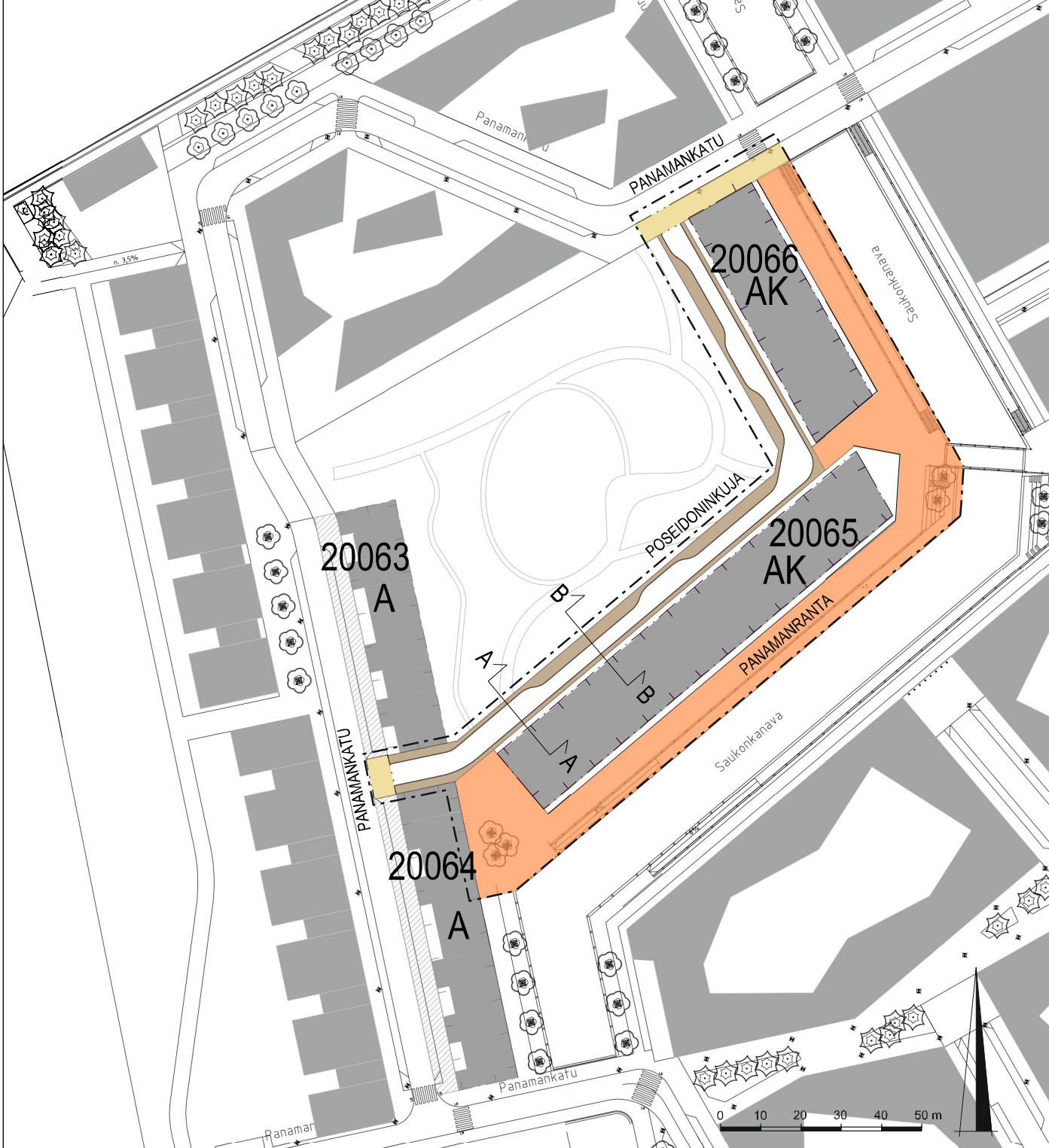
Kortteli 20066, periaateleikkaus



# JÄTKÄSAARI, PANAMANRANTA

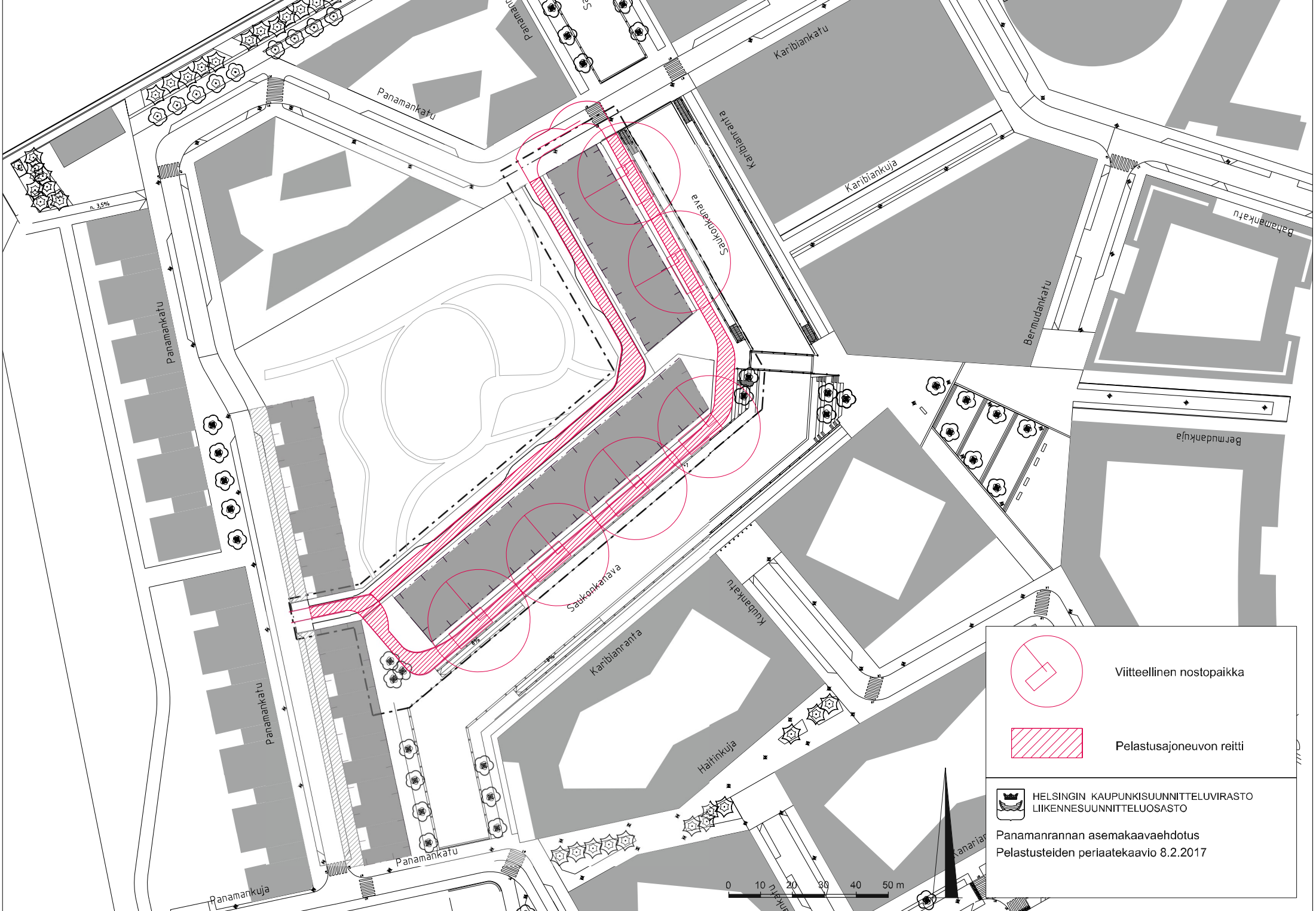
## Kanavan massanvaihto, tehty

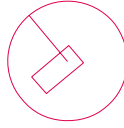


1 : 2000



- SELITE**
- Suunnitelma-alueen raja
  - Yellow box: Jalkakäytävä
  - Orange box: Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
  - Brown box: Erotuskaista

Helsinki		Kaupunkiympäristön toimiala		Liikenne- ja katusuunnittelu	
Kaupunginosa 20, Länsisatama					
<b>PANAMANRANNAN ALUEEN LIIKENNESUUNNITELMA</b>					
Liikennesuunnitelma					
Mittakaava	Diariinro	HEL 2016-005915	Piirustusno	Päiväys	13.9.2017
	Hanke	0838_7	<b>6799</b>	Muutettu pvm	
	Asemakaava	12447	Tasokoordinaatisto	Hyväksyjä	Reetta Putkonen
	Käsittelyt	I Kslk 7.3.2017	ETRS-GK25	Tarkastanut	Leena Silfverberg
		II kirje 13.9.2017	Korkeusjärjestelmä	Laatinut	Teemu Vuottoniemi
			N2000		



	Viitteellinen nostopaikka
	Pelastusajoneuvon reitti
 HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO	
Panamanrannan asemakaavaehdotus Pelastusteiden periaatekaavio 8.2.2017	

## KORTTELIT 20063, 20064

KORTTELIKORTISSA ON ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ TÄYDENTÄVIÄ RAKENTAMISTAPA- JA SUUNNITTELUOHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN JA KATU- JA PUISTOSUUNNITTELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPAOHJEET JA SUUNNITTELUOHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TUKEE ASEMAKAAVAN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMISTA JA TUO ESILLE TOTETUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN SOVITUSKOHTIA.



Aksonometria Panamankadulle

### KORTTELIRAKENNE JA JULKISIVUT

Korttelit suunnitellaan townhouse-mitoituksella kolmekerroksisiksi. Kortteli 20063 rajautuu itäpuolella Poseidoninpuistoon ja kortteli 20064 Saukonkanavaan. Rakennukset toteutetaan materiaaleiltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan kestävin ja merenrantaan soveltuvien vaihtoehtoin. Julkisivumateriaalina käytetään kaikilla julkisivuilla paikallamuurattua tiiltä, joka voidaan rapata. Julkisivusävyinä käytetään harmaan, keltaisen, (puna)ruskean ja mustan eri sävyjä.

### PARVEKKEET JA KATOT

Parvekkeet hahmottuvat osana rakennusmassaa ja pääosin sisäänvedettyinä. Ulukkeellisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Parvekkeet on lasitettava. Parvekkeiden taustaseinät toteutetaan esim. puuverhoiltuina. Parvekkaiteet ovat metallipinnakaiteita tai lasia.

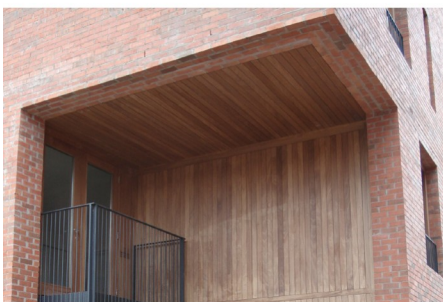
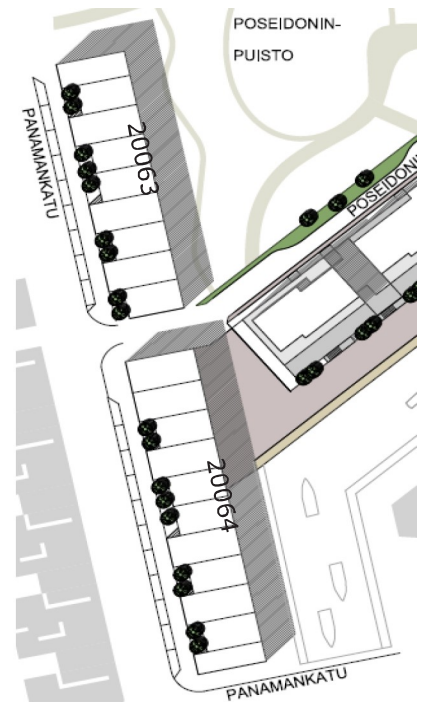
Rakennuksiin suunnitellaan kattoterasseja. Kattoterassien kaiteiden, rakenteiden yms. suunnittelussa tulee huomioida alueen tuulisuus. Katot suunnitellaan kattoterasseja lukuunottamatta viherkattoina.

### MAANTASOKERROS

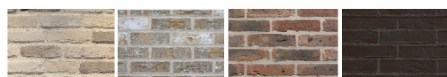
Maantasokerroksessa asunnoista on järjestettävä uloskäyntejä Panamankadun, Panamanrannan ja Poseidoninpuiston suuntaan. Asunon lattian tulee olla asuntojen pääikkunoiden kohdalla vähintään metrin kadun tai puiston maantasoa korkeammalla.

### PERUSTAMINEN

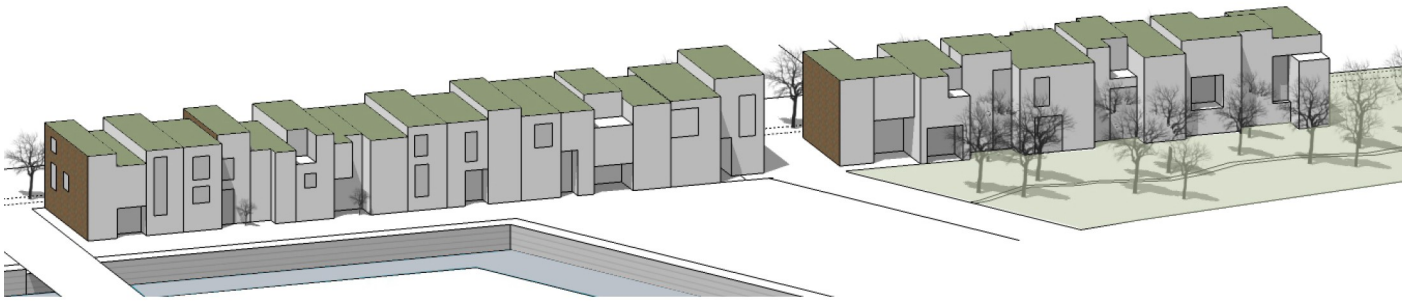
Kanavan varrella rakennusten perustukset on rakennettava niin, että kanavan tukimuuri on huollettavissa avokaivannossa rakennuksen vaurioitumatta.



Puuverhoilua sisään tulon yhteydessä ja parvekkeen taustaseinänä.



## KORTTELIT 20063, 20064



Aksonometria Panamanrantaan ja Poseidoninpuistoon

**PIHA JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN**  
Katukorot tulee tarkistaa rakennusviraston teettämistä katusuunnitelmista. Poseidoninpuiston suunnitelmat tulee ottaa huomioon korttelin 20063 suunnittelussa. Katuun rajautuvat rakentamattomat tontinosat rajataan katupinnoista luonnonkivin tai istutusreunoin. Rakentamattomat tontinosat on istutettava puin ja pensain tuulisuuden haittojen välttämiseksi.

Asuntokohtaisen pihatason tulee olla rakennusten yhteisen pihatason, katutaso tai puiston tason yläpuolella. Asuntopihat rajataan puistoon tai katuun matalilla muureilla yhdistettynä esim. metallisiin pinnakateisiin tai kasvillisuuteen.

LPA-tontille on järjestettävä yleisen jalankulun alue. Suunnitelma laaditaan katusuunnitelman mukaan.

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

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

### JÄTEHUOLTO

Jätteen putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee integroida rakennuksiin. Keräyspisteiden ja kierätyshuoneen sijoittumisesta tulee neuvotella Jätksäaren jätteen putkikeräys Oy:n kanssa.

### PYSÄKÖINTI JA PELASTUS

Pysäköinti sijoittuu kortteleiden edessä sijaitsevalle kadun suuntaiselle LPA-tontille. Muu tarvittava pysäköinti on järjestettävä rakennukseen esim. Poseidoninkujan puolelta. Pysäköintitarkaisusta johtuen korttelit soveltuu erityisesti townhouse-asunnoille. Kadunvarsipysäköinti Panamankadun länsireunalla on alueen vieraspysäköintiä.

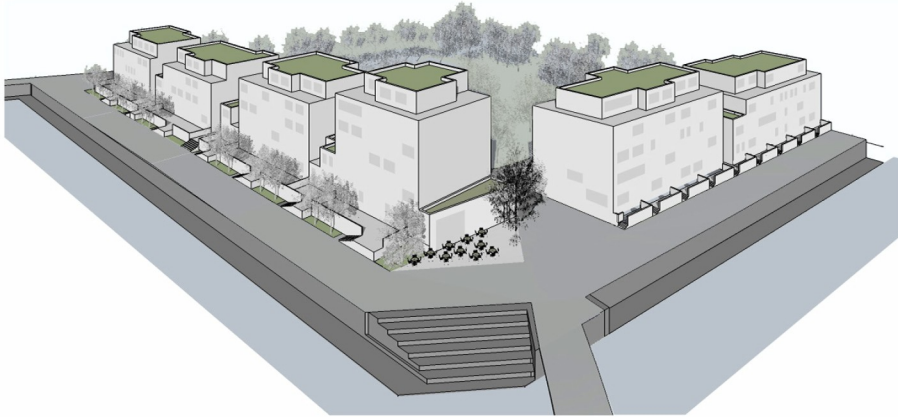
Pelastustie on Panamankadulla.



Asuntopihat rajataan puistoon tai katuun matalilla muureilla yhdistettynä esim. metallisiin pinnakateisiin tai kasvillisuuteen.

## KORTTELIT 20065, 20066

KORTTELIKORTISSA ON ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ TÄYDENTÄVIÄ RAKENTAMISTAPA- JA SUUNNITTELUOHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN JA KATU- JA PUISTOSUUNNITTELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPAOHJEET JA SUUNNITTELUOHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TUKEE ASEMAKAAVAN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMISTA JA TUO ESILLE TOTETUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN SOVITUSKOHTIA.



Aksonometria kanavan suuntaan



Parvekkeet ovat sisäänvedettyjä tai osittain rungon ulkopuolella.

**KORTTELIRAKENNE JA JULKISIVUT**  
Korttelirakenne koostuu 4-6 kerroksisista lamelleista ja niiden väliin sijoituvista townhouse-asunnoista. Kortteliin 20065 suunnitellaan korttelia palveleva rannan ja puiston yhdistävä läpikäynti. Korttelit rajautuvat Panamanrantaan ensimmäiseen kerrokseen liittyvin terassein, joka korttelissa 20065 sijoittuu pysäköintikannen päälle. Terassivyöhykkeeltä johdetaan portaat Panamanrantaan. Ylimpiin kerroksiin suunnitellaan kattoterasseja. Rakennukset muurein-  
een toteutetaan materiaaleiltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan kestävin ja merenrantaan soveltuvin vaihtoehdoin. Julkisivumateriaalina käytetään kaikilla julkisivuilla paikallamuurattua tiiltä, joka voidaan rapata. Julkisivusävyyinä käytetään harmaan, keltaisen ja ruskean eri sävyjä.

**PARVEKKEET JA KATOT**  
Parvekkeet hahmottuvat osana rakennusmassaa ja pääosin sisäänvedettyinä. Ulukkeellisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Parvekkeet on lasitettava. Parvekkeiden taustaseinät toteutetaan esim. puuverhoil-  
tuina. Parvekekaiteet ovat metallipinnakaiteita tai lasia.

Rakennuksiin suunnitellaan kattoterasseja. Kattoterassien kaiteiden, rakenteiden yms. suunnittelussa tulee huomioida alueen tuulisuus. Katot suunnitellaan kattoterasseja lukuunottamatta viherkattoina.

**MAANTASOKERROS**  
Panamanrannan puolelle sijoittuvat terassit rajataan rakennuksen muuhun julkisivuun sopivalla yhtenäisellä muurilla yhdistettynä

metallipinnakaiteeseen. Terassit rakennetaan vähintään 0,5m ja enintään 1,2m Panamanrannan katutasoon yläpuolelle. Korttelissa 20066 Poseidoninkujan puolella maantasokerroksen asuntoihin on mahdollista toteuttaa asuntopihoja. Korttelin 20065 itäpäätyyn sijoittuu liiketila, joka suunnitellaan avautumaan tontille kuuluvalle aukiolle.

Korttelien yhteistilat voidaan toteuttaa yhteisinä. Vapaa-ajantilat suosittelaaan sijoitettavaksi maantasoon (esim. korttelin 20066 eteläpäätyyn).

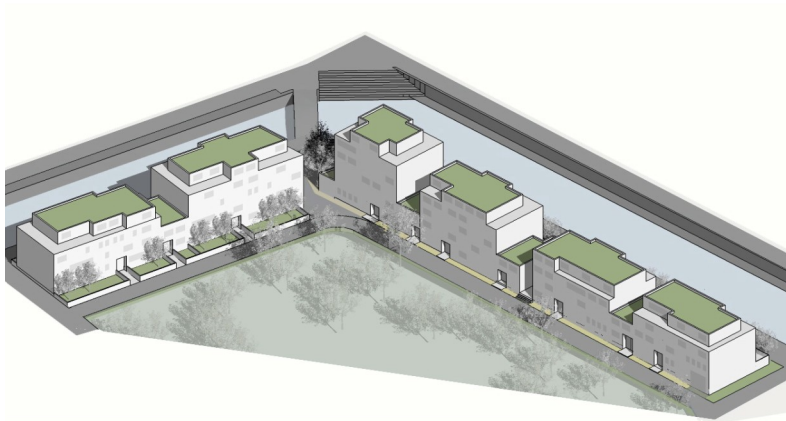
**PERUSTAMINEN**  
Rakennusten perustukset on rakennettava niin, että kanavan tukimuuri on huollettavissa avokaivannossa rakennuksen vaurioitumatta.



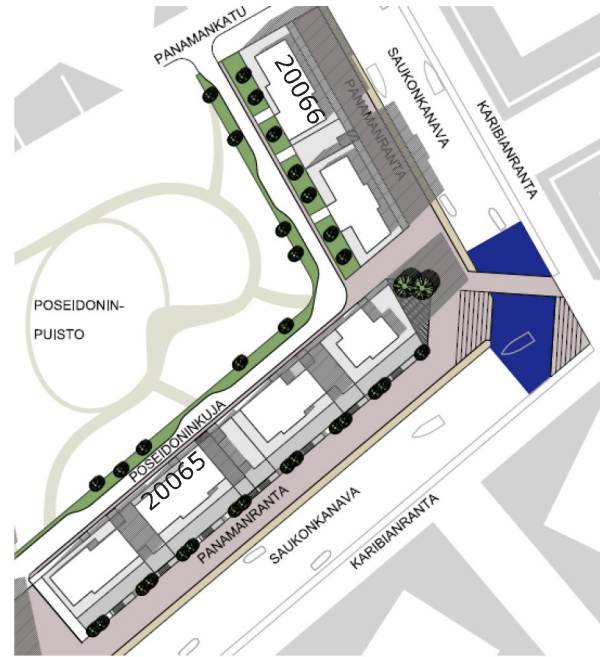
Aluejulkisivu etelään. Kortteli 20065.



## KORTTELIT 20065, 20066



Aksonometria Poseidoninpuiston suunnasta



Asemakaavan havainnekuva

**PIHA JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN**  
Korttelissa 20065 Panamanrannan puolelle sijoittuvalle terassille voidaan suunnitella asuntokohtaisia pihoja sekä yhteistä ulko-oleskelutilaa. Panamanrannan puolella tulee rakentamaton tontin osa istuttaa yhtenäiseväisen suunnitelman mukaan puin tai pensain. Kortteliin 20065 kuuluva aukio sovitetaan ilmeeltään ja laatutasoltaan yhteneväiseksi Panamanrannan katusuunnitelmien kanssa. Aukiolle ei tule toteuttaa erillisiä terrasserakenteita.

Korttelissa 20066 piha-alueet voidaan sijoittaa Poseidoninkujan tai Panamanrannan puolelle ja ne tulee istuttaa puin tai pensain tuulisuuden haittojen vähentämiseksi. Asuntopihaat rajataan pihoille tai katuun matalilla muureilla yhdistettynä esim. metallisiin pinnakaiteisiin tai kasvilisuuteen.

Kortteleissa 20065 ja 20066 katuun rajautuvat rakentamattomat tontinosat rajataan katupinnoista luonnonkivin tai istutusreunoin.

Johtojen, rakenteiden (esim. luiskat) tai laitteiden sijoituksessa katualueen puolelle, on niille haettava sijoituslupa suunnittelun yhteydessä. Katukorot tulee tarkistaa rakennusviraston teettämistä katusuunnitelmista.

### JÄTEHUOLTO

Jätteen putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee integroida rakennuksiin. Keräyspisteiden ja kierätyshuoneen sijoittumisesta tulee neuvotella Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n kanssa.

### PYSÄKÖINTI JA PELASTUS

Korttelin 20065 pysäköinti sijoittuu korttelin alle. Ajo pysäköintiin on rakennuksessa korttelin länsipäädyssä. Polkupyöräpysäköinti voidaan sijoittaa autohallin yhteyteen. Korttelin 20066 pysäköinti sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle kortteliin 20068.

Pelastusajoneuvon nostopaikat sijoittuvat Panamanrannan puolelle.



Tontin ja kadun rajaukset suunnitellaan huolellisesti. Rakentamattomat tontinosat istutetaan tai kivetään luonnonkivin.



Maantasokerroksen asunnoille voidaan suunnitella asuntopihoja.



Terasseihin liittyvät muurit suunnitellaan muun julkisivun kanssa yhtenäisesti. Terrassit liittyvät portain katutasoon.