



20.06.2018

Ärende/11

## § 209

### Detaljplaneändring för Panamastranden i Busholmen (nr 12447)

HEL 2016-005915 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för kvarteren 20063–20066 och gatu-, park- och vattenområden i 20 stadsdelen (Västra hamnen, Busholmen) enligt ritning nr 12447, daterad 7.3.2017 och ändrad 13.9.2017, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Timo Lindén, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12447 kartta, päivätty 7.3.2017, muutettu 13.9.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12447 selostus, päivätty 7.3.2017, muutettu 13.9.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 7.3.2017, täydennetty 13.9.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Tehdyt muutokset

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentrallan i Nyland

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

#### Postadress

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Telefon

+358 9 310 1641

#### Telefax

+358 9 655 783

#### FO-nummer

0201256-6

#### Kontonr

FI0680001200062637

#### Moms nr

FI02012566



20.06.2018

Ärende/11

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Detaljplaneändringen gör det möjligt att förverkliga kvarteren 20065 och 20066 avsedda för stadssmåhus i tre våningar vid Utterkanalen i Utterkajens område i Busholmen som flervåningshuskvarter i 2–6 våningar. Höjningen av tomtexploateringen i kvarteren har undersökts med anledning av en hemställningskläm (Rantanen) som godkändes av stadsfullmäktige 26.11.2014.

Efter att detaljplanen blev aktuell har detaljplaneområdet ändrats så att det inte längre omfattar Utterhällen och en småbåtshamn som plane-rats där. I detaljplaneområdet har efter att detaljplanen blev aktuell tillagts kvarteren 20063 och 20064 i syfte att möjliggöra en smidig gatu-förbindelse mellan Panamagatan och Poseidongränden. I detaljplanen ändras kvartersgränser och våningsytor för dessa kvarter med anled-ning av ändringarna. Den sammanlagda våningsytan för dessa kvarter har inte ändrats.

Målet är att längs med Utterkanalen planera bostadskvarter i vilka ka-raktären för stadssmåhus och urbant flervåningsboende i innerstaden kombineras. I området har två kvarter planerats i vilka avsnitt i två vå-ningar placeras mellan bostadslameller i 4–6 våningar. Utterkanalen linje har ändrats så att den fungerar bättre för sjötrafiken.

Bostadsvåningsytan i detaljplanen uppgår till 12 500 m<sup>2</sup> vy, varav 2 100 m<sup>2</sup> utgör ny bostadsvåningsyta. Antalet invånare ökar med ca 50.

## Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesan-vändningen och delgeneralplanen med rättsverkningar. Detaljpla-nejändringen bidrar dessutom till att stadens strategiska mål uppnås. Detaljpanelösningen följer målen i den nya generalplanen för Helsing-fors (stadsfullmäktige 26.10.2016).

### Utgångspunkter för området och nuläge

Området består i sin helhet av havsutfyllnader och har blivit ledigt för bostadsbyggande efter att godshamnfunktionerna flyttat bort. För tillfäl-let används området tillfälligt för mellanlagring av marksubstanser.

Planeringsområdet hör till detaljplanen för västra Utterhällen som vann laga kraft år 2015. Byggandet enligt detaljplanen har börjat. Kvarteren i



20.06.2018

Ärende/11

detaljplanen har anvisats som ett kvartersområde för bostadshus i tre våningar.

#### Kostnader

Byggandet enligt detaljplanen medför staden kostnader för anläggandet av gator, för byggandet av Panamastranden och dagvattennäten och för saneringen av den förorenade marken. Kostnaderna för byggandet har beräknats i samband med planläggningen av Utterkajen och under byggplaneringen för området som redan inletts.

Staden får inkomster från utarrenderingen av områdena och försäljningen av byggrätten.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Helsingfors stad äger detaljplaneområdet. Detaljpanelösningen har utarbetats på initiativ av staden.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 31.3–2.5.2017. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

#### Utlåtanden

Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Helen Elnät Ab, fastighetskontorets geotekniska avdelning och nämnden för allmänna arbeten gav utlåtande om förslaget.

Utlåtandet från nämnden för allmänna arbeten gällde områdets tillgänglighetsklassificering.

I de övriga utlåtandena fanns ingenting att påpeka.

Helen Ab meddelade att det inte har någonting att yttra.

#### Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Frågorna i utlåtandena har beaktats enligt möjligheterna. Genmälena till utlåtandena anges i rapporten om växelverkan.

I förslaget till detaljplan har det gjorts ändringar för vilka redogörs i detalj i en bilaga och i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. Detaljplanebeskrivningen har kompletterats i fråga om planerings- och behandlingsfaserna och tillgänglighetsuppgifterna. Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Beslutsförslaget motsvarar detaljpaneläggningstjänstens justerade framställning.

#### Föredragande

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



20.06.2018

Ärende/11

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Lindén, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

**Bilagor**

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12447 kartta, päivätty 7.3.2017, muutettu 13.9.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12447 selostus, päivätty 7.3.2017, muutettu 13.9.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 7.3.2017, täydennetty 13.9.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Tehdyt muutokset

**Bilagematerial**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 7.3.2017

**Sökande av ändring**

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

**Utdrag**

**Utdrag**

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

**Bilagor till utdrag**

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

**För kännedom**

Stadsmiljönämnden  
Räddningsnämnden  
Helen Ab  
Helen Elnät Ab



20.06.2018

Ärende/11

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.06.2018 § 417

HEL 2016-005915 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) kortteleiden 20063–20066, katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen 7.3.2017 päivätyn ja 13.9.2017 muutetun piirustuksen numero 12447 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Asemakaavoitus 13.9.2017

HEL 2016-005915 T 10 03 03

Hankennumero 0838\_6, karttaruutu 671494

Asemakaavoituspalvelu on tarkistanut 7.3.2017 päivättyä 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) kortteleiden 20063–20066, katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutosehdotusta nro 12447. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Asemakaavoituspalvelun mielestä kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Jätkäsaarella Saukonlaiturin alueella Saukonkanavan varrella sijaitsevien kolmikerroksisten kaupunkipientalokortteleiden 20065 ja 20066 toteuttamisen 2 - 6-kerroksisina kerrostalokortteleina. Kortteleiden rakentamistehokkuuden nostamista on



20.06.2018

Ärende/11

tutkittu kaupunginvaltuuston 26.11.2014 hyväksymän toivomusponnen (Rantanen) johdosta.

Kaavan vireilletulon jälkeen kaava-alue 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 kaupunkipientalomaaisuus sekä urbaani kantakaupunkimainen kerrostaloasuminen. Alueelle on suunniteltu kaksi korttelia, joissa 4 - 6-kerroksisten asuinlamellien väliin sijoittuu kaksikerroksisia osuoksia. 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen esteettömyysluokitukseen. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Muistutuksia ei esitetty.

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

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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



20.06.2018

Ärende/11

Suunnittelualue kuuluu vuonna 2015 vahvistettuun Saukonlaituri lännen asemakaavaan, jonka toteuttaminen on alkanut. Asemakaavassa korttelit on osoitettu kolmikerroksisiksi asuinrakennusten korttelialueiksi.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.3.2017 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 31.3.–2.5.2017.

#### Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

#### Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

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

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä esteettömyyden osalta.



20.06.2018

Ärende/11

Vuorovaikutusraportti on liitteenä.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia kadunrakentamisesta, Panamanrannan ja hulevesiputkistojen rakentamisesta sekä pilaantuneen maaperän kunnostuksesta. Rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia on arvioitu Saukonlaiturin kaavoituksen yhteydessä sekä alueen jo käynnistyneessä toteutussuunnittelussa.

Kaupunki saa tuloja alueiden vuokrauksesta sekä rakennusoikeuden myynnistä.

#### Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207

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

Sanna Ranki, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37146

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

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

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

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

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

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 14.08.2017 § 5

HEL 2016-005915 T 10 03 03

#### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12447 pohjakartan kaupunginosassa 20 Länsisatama. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

#### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12447

Kaupunginosa: 20 Länsisatama

Kartoituksen työnumero: 2/2017

Pohjakartta valmistunut: 31.01.2017





20.06.2018

Ärende/11

Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 09.05.2017 § 178

HEL 2016-005915 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Alueen esteettömyysluokitus tulee muuttaa perustasoksi. Nyt tekstissä mainitaan vain "normaali taso", mikä voidaan tulkita niin, ettei esteettömyyttä erityisesti huomioida.

Esittelijä

vs. kaupunginarkkitehti  
Jussi Luomanen

Lisätiedot

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

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

Pelastuslautakunta 02.05.2017 § 51

HEL 2016-005915 T 10 03 03

Lausunto

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



20.06.2018

Ärende/11

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Jätkäsaaren, Panamanranta (korttelit 20063-20066), asemakaavan muutoksesta nro 12447:

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta pelastuslaitoksen toimintaan.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236  
katja.seppala(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 14.3.2017

HEL 2016-005915 T 10 03 03

Tontit ovat osittain suunnittelemattomasti merialueelle rakennettua vanhaa täyttöaluetta. Saukonkanavan kohdalle on tehty stabiliteettisyistä massanvaihto, joka ulottuu osittain tonteille.

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 13.7.2016

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 07.03.2017 § 129

HEL 2016-005915 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0838\_6, karttaruutu 671494

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 7.3.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12447 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama) kortteleita 20063–20066 ja katu-, vesi- ja puistoalueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti



20.06.2018

Ärende/11

ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko.

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12447 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207

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

Sanna Ranki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37146

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

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

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

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

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

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

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

Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja, kaavapiirtäminen, puhelin: +358931037198

[hilpi.turpeinen\(a\)hel.fi](mailto:hilpi.turpeinen(a)hel.fi)

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 13.12.2016

HEL 2016-005915 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistöviraston tonttiosasto antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle Jätkäsaaren Panamanrannan asemakaavan muutosluonnoksesta (hankenro 0838\_6) seuraavan lausunnon:

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
[kaupunginkanslia@hel.fi](mailto:kaupunginkanslia@hel.fi)

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



## Yleistä

Kiinteistövirasto puoltaa Jätkäsaaren Panamanrannan asemakaavan muutoksen valmistelua ja asemakaavan muutosluonnoksen suunnitteluperiaatteita jäljempänä esitetyin huomioin.

Toteutuessaan Jätkäsaaren Panamanrannan asemakaavan muutos mahdollistaa Jätkäsaarella Saukonlaiturin alueella Saukonkanavan varrella sijaitsevien kolmikerroksisten kaupunkipientalokortteleiden nro 20065 ja 20066 toteuttamisen 2-6 –kerroksisina asuinrakennusaloitteina (AK). Tämä lisää luovutettavan asuinrakennusoikeuden ja rakennettavien asuntojen määrää ja tukee siten kaupungille ja kiinteistötoimelle asetettujen strategisten tavoitteiden toteutumista. Lisäksi po. kaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa kortteleiden 20063 ja 20064 korttelirajoja toimivan katuyhteyden mahdollistamiseksi sekä tarkistaa Saukonkanavan linjausta.

Vastaisuudessa kaavamuutoksella kortteleihin nro 20065 ja 20066 muodostettavien AK-tonttien tuleva hallinto- ja rahoitusmuotojakauma vahvistetaan erikseen kaupungin hyväksymien periaatepäätösten mukaisesti. Sijaintinsa puolesta tontit soveltunevat kuitenkin parhaiten luovutettavaksi sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon, jolloin tontit tultaisiin luovuttamaan myymällä, todennäköisimmin erikseen järjestettävän laatu- ja/tai hintakilpailun perusteella.

## Muita huomioita asemakaavan muutosluonnoksesta ja kaavamääräyksistä

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa, että sekä korttelin nro 20065 että nro 20066 kokonaislaajuudet ovat mitoitukseltaan varsin oikeansuuntaiset. Oletettavaa on, että yksi toimija pystyy kerralla ostamaan ja toteuttamaan myös rakennusoikeudeltaan suuremman korttelin nro 20065, jolloin toteuttamista ja tontinluovutusta ei tarvitsisi enää myöhemmin vaiheistaa. Korttelit näyttäisivät ensi katsannolta olevan toiminnallisesti erillä toisistaan, joten niiden toteuttaminen ei edellyttäne raskaita keskinäisiä rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksia. Tämä sujuvoittaa tontinluovutusta ja siten myös kaavan toteuttamista. Todettakoon vielä, että erityisesti pysäköintiratkaisun johdosta kortteli nro 20066 muodostunee toteuttajanäkökulmasta jossain määrin mielenkiintoisemmaksi kuin kortteli 20065.

Kaavamääräyksiin on osoitettu rakennusalojen osia, joilla alasta riippuen rakennus tulisi jakaa 2-4 / 2-5 / 2-6 kerroksisiin osiin siten, että kerrosluku vaihtuu vähintään kolme kertaa. Kiinteistövirasto toteaa, että mainittua suunnitteluratkaisua voidaan lähtökohdiltaan pitää kannatettavana, sillä näin saadaan aikaan monipuolisia näkymiä lähikortteleista Poseidoninpuistoon. Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa kuitenkin



20.06.2018

kin, että mainittu kaavaratkaisu, kuten myös viherkattojen toteuttamisvelvoite, lisäävät toteutuskustannuksia ja vaikuttanevat siten negatiivisesti kortteleiden hinnanmuodostukseen. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulisikin tutkia, voitaisiinko mainittuja määräyksiä joiltain osin mahdollisesti keventää esimerkiksi siten, että kerrosluvun vaihtuminen rajattaisiin ainoastaan kahteen kertaan.

Kaavaan sisältyy jalankulkuyhteyttä koskeva merkintä "y", jonka osalta kaavamääräyksissä todetaan seuraavasti: "sijainniltaan ja leveydeltään ohjeellinen alueen osa, jonka kautta on johdettava kortteliin kuuluva jalankulkuyhteys Poseidoninkujan ja Panamanrannan välille". Mikäli tarkoituksena on, että po. yhteys palvelee nimenomaan yleistä jalankulkua, tulisi tästä ottaa selkeä maininta kaavamääräysten asianomaiseen kohtaan. Asia voitaisiin sitten ratkaista tontinluovutusvaiheessa seikka-peräisin rasitteenluonteisin ehdoin, kuten meneteltiin Saukonpaaden korttelin nro 20028 osalta.

Kaavaan sisältyy aukiota koskeva merkintä "au", jonka osalta kaavamääräyksissä todetaan seuraavasti: "korttelialueen osa, joka on rakennettava Panamanrantaan liittyväksi aukioksi. Aukiota ei saa aidata". Mikäli tarkoituksena on, että po. aukio palvelee erityisesti kortteliin tulevaa liiketilaa, tästä lienee mahdollista ottaa maininta kaavamääräyksiin selkeyttämään ajateltua lopputilannetta.

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa edelleen, että kanavan uudelleen linjauksesta aiheutunee lisäkustannuksia, kun kanavan linjan kulmikkaita muotoja lisätään. Asiasta tulisi näin ollen jatkosuunnittelun yhteydessä keskustella kaupunginkanslian ja rakennusviraston kanssa mahdollisimman tarkoituksenmukaisen ratkaisun löytämiseksi.

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

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 22.8.2016

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 12.12.2016

HEL 2016-005915 T 10 03 03



20.06.2018

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa asemakaavan muutosluonnoksesta, Länsisataman (20.ko) asemakaavan muutoksesta, Panamanrannan ja Saukonpaaden venesatamasta. Määräaika on 12.12.2016 mennessä.

Asemakaavamuutos on osa Saukonlaituria. Muutoksia on tehty Panamanrannan kortteleiden massoitteluun sekä kanavan muotoon, mikä helpottaa veneellä liikkumista kanavassa. Venesatama ei kuulu asemakaavan muutosalueeseen.

Panamanrannan katuun liittyvien korttelien 20064, 20065 ja 20066 asuinrakennusten suunnittelussa tulee huomioida Panamanrannan katuaalueen ja sen laiturialueiden paalulaattarakenteet siten, että kiinteistön rakenteet eivät vaikeuta katuaalueen rakenteisiin liittyviä rakentamis-, korjaus- tai huoltotöitä.

Rakennusvirasto 16.8.2016

Lisätiedot

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

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