



11.06.2018

Asia/2

§ 417

V 20.6.2018, Jätkäsaaren alueen (Panamanranta) asemakaavan
muutos nro 12447

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

Liitteet

- 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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



11.06.2018

Asia/2

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Jätkäsaarella 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 vireille tulon jälkeen kaava-alueetta on muutettu siten, ettei se enää koske Saukonpaatta ja sinne suunniteltavaksi ajateltua venesatamaa. Kaava-alueeseen on vireille tulon jälkeen lisätty korttelit 20063 ja 20064 sujuvan katu-yhteyden 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 osuuk-sia. Saukonkanavan linjausta on muutettu vesiliikenteelle paremmin toimivaksi.

Kaavan asuntokerrosala on 12 500 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 2 100 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 50.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on kokonaan meritäyttöjen aluetta, joka on vapautunut tavarasatamatoiminnoilta asuinrakentamiseen. Tällä hetkellä alueella sijaitsee väliaikaisesti maa-ainesten välivarastointia.



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

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.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

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

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 31.3.–2.5.2017. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY), Helen Sähköverkko Oy:n, kiinteistöviraston geoteknisen osaston ja yleisten töiden lautakunnan lausunnot.

Yleisten töiden lautakunnan lausunto kohdistui alueen esteettömyysluokitukseen.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Helen Oy ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa asiasta.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

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. Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.



11.06.2018

Asia/2

Päätösehdotus on asemakaavoituspalvelun tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 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

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 7.3.2017

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Pelastuslautakunta

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



11.06.2018

Asia/2

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Asemakaavoitus 13.9.2017

HEL 2016-005915 T 10 03 03

Hankenumero 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 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-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 kaupunkipientalomaisuus sekä urbaani kantakaupunkimainen kerrostaloasuminen. Alueelle on suunniteltu kaksi korttelia, joissa 4 - 6-kerroksisten asuinlamellien väliin sijoittuu kaksikerroksisia osuuk-sia. Saukonkanavan linjausta on muutettu vesiliikenteelle paremmin toimivaksi.



Kaavan asuntokerrosala on 12 500 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 2 100 k-m². 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.

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

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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.



11.06.2018

Asia/2

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.

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



11.06.2018

kirsi.rantama(a)hel.fi
Sanna Ranki, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37146
sanna.ranki(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37325
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut 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
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



11.06.2018

Asia/2

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

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

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 aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207

kirsi.rantama(a)hel.fi

Sanna Ranki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37146

sanna.ranki(a)hel.fi

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

kati.immonen(a)hel.fi

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

helena.farkkila-korjus(a)hel.fi

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

jarkko.nyman(a)hel.fi

Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja, kaavapiirtäminen, puhelin: +358931037198

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 (hankenumero 0838_6) seuraavan lausunnon:

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 asuinkerrostalokortteleina (AK). Tämä lisää luovutettavan asuinrakennusoikeuden ja rakennettavien asuntojen määrää ja tukee siten kaupungille ja kiinteistötoimelle asetettujen strategisten tavoitteiden toteutumista. Lisäksi 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 tulvaisiin 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, 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 ai-noastaan 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.



11.06.2018

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

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 katualueen ja sen laiturialueiden paalulaattarakenteet siten, että kiinteistön rakenteet eivät vaikeuta katualueen rakenteisiin liittyviä rakentamiskorjaus- tai huoltotöitä.

Rakennusvirasto 16.8.2016



11.06.2018

Asia/2

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