



08.09.2020

Asia/8

## § 473

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Saukonkadun asuinkorttelin tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12643)

HEL 2019-006810 T 10 03 03

Hankennumero 0838\_9

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 8.9.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12643 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelia 20062 ja katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteeseen, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat suunnittelija Raphael Padilha ja yksikön päällikkö Tuomas Eskola. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Raphael Padilha, suunnittelija, puhelin: 310 37486  
raphael.padilha(a)hel.fi  
Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37195  
matti.kaijansinkko(a)hel.fi  
Teemu Vuontoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37490  
teemu.vuontoniemi(a)hel.fi  
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254  
kati.immonen(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252



mikko.juvonen(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12643 kartta, päivätty 8.9.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12643 selostus, päivätty 8.9.2020, päivitetty Kylk:n 8.9.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 8.9.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 25.5.2020, täydennetty 8.9.2020
- 9 Päätöshistoria

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Jätkäsaaren länsiosassa Saukonlaiturin varrella sijaitsevaa korttelia 20062 ja katualuetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien 6–13-kerroksisten asuintalojen sekä uuden puistomaisen aukion rakentamisen. Kaavaratkaisu on tehty, koska voimassa olevassa asemakaavassa 12020 (2014) alue on merkitty katualueeksi ja toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa veneiden korkeasäilytysrakennuksen, mutta kaavan mukaiselle toiminnalle ei löytynyt toteuttajaa.

Tavoitteena on rakentaa Saukonlaiturin varrelle uusi asuinkortteli, ja sopeuttaa se Saukonlaiturin tiiviisti rakennetulle ranta-alueelle. Lisäksi tavoitteena on Karibianaukio, uusi puistomainen katuaukio lisäämään Jätkäsaaren asukkaiden virkistysmahdollisuuksia ja jalankulkijoiden kulkuyhteyksiä Saukonlaiturille ja merenrantaan.



Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että korttelit rakentuvat tehokkaammin asuinkerrostalokortteleina ja korttelin pysäköinti sijoittuu sisäpihan alle pysäköintilaitokseen ja viereiseen pysäköintilaitokseen.

Uutta asuntokerrosalaa on 18 750 k-m<sup>2</sup>, josta liiketilakerrosalaa on 450 k-m<sup>2</sup>. Uutta puistomaista aukiotilaa kaavan myötä muodostuu 2 075 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen aluetehokkuus on  $e = 3,0$ . Korttelitehokkuus AK-korttelissa on  $e = 4,0$ . Asukasmäärän lisäys alueella on noin 455.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Jätkäsaareen saadaan lisää asukkaita. Saukonlaiturin ympäristön korottaminen parantaa ja eheyttää alueen kaupunkikuvaa. Uuden suunnitelman myötä Saukonlaituria ympäröivät rakennukset saavat yhtenäisemmän mitakaavan.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää asuntotuotantoa ja kaupunginosan kehittymistä eläväksi, omaleimaiseksi ja turvalliseksi. Rakentamisen korkealla laadulla vahvistetaan kaupungin identiteettiä ja imagoa. Rakentamisen tehokkuutta on lisätty mikä kasvattaa asukaslukumäärää. Asemakaava mahdollistaa noin 455 uutta asukasta.

Kaavaratkaisu on Jätkäsaaren osayleiskaavan 11350 (2006) mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on tällä hetkellä väliaikaisesti rakennustarvikkeiden säilytykseen tarkoitettuja varastoja ja muuta tilapäistä käyttöä.

Saukonkadun toiselle puolelle on suunniteltu Keskuskortteli, joka on Jätkäsaaren tehokkain asuinkortteli ja ostoskeskus. Saukonkujalla sijaitsee LPA-1 20068 pysäköintilaitos ja AK 20061 asuinkortteli. Bahamankujalla sijaitsee AKS 20071 asuinkortteli.

Voimassa olevassa asemakaavassa (asemakaavan muutoskartta nro 12020, 03.01.2014) korttelille 20062 on osoitettu määräys "toimitilarakennusten korttelialue, alueelle saa rakentaa veneiden korkeasäilytysrakennuksen."

Helsingin kaupunki omistaa maan. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.



## Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Maaperän pilaantuneisuuden kunnostus	150 000 €
Yleiset alueet ja tukimuurit	500 000 €
<b>Yhteensä</b>	<b>650 000 €</b>

Maaperän pilaantuneisuuden kunnostuksen kustannukset täsmentyvät jatkosuunnittelussa. Edellä esitetyssä arviossa ei ole otettu huomioon aiemmin laadittujen rantarakenteiden kunnostustoimenpiteiden kustannuksia. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on AM-ohjelman mukaisella hallinta- ja rahoitusmuotojakaumalla alustavasti noin 21 milj. euroa.

## Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

## Viranomaisyhteistyö

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

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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunkikuvaan, sekä vesihuoltoverkostoon ja jätehuoltoon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että jätehuollon kaavamääräykset on tarkistettu.

## Mielipide

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui asuinkorttelin esteettömyyteen. Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asuinkorttelin esteettömyys on varmistettu ja kaupunkikuvaa on tarkistettu.



Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 25.5.–23.6.2020

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus, jossa ei ollut huomautettavaa.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesi- huoltoverkostoon, kierrätyspisteisiin ja lukitusjärjestelyihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Raphael Padilha, suunnittelija, puhelin: 310 37486  
raphael.padilha(a)hel.fi  
Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37195  
matti.kaijansinkko(a)hel.fi



Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37490  
teemu.vuotoniemi(a)hel.fi  
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254  
kati.immonen(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12643 kartta, päivätty 8.9.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12643 selostus, päivätty 8.9.2020
- 5 Havainnekuva, 8.9.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 25.5.2020, täydennetty 8.9.2020
- 9 Päätöshistoria

## Oheismateriaali

- 1 Mieli-pide
- 2 Muistutus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mieli-piteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola