



§ 51

Pelastuslautakunnan lausunto Jätkäsaaren (Panamanranta, korttelit 20063-20066) asemakaavan muutoksesta nro 12447

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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

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

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.

Postiosoite

PL 112
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinginpelastuslaitos@hel.fi

Käyntiosoite

Agricolankatu 15 A
Helsinki 53
http://www.hel.fi/pel

Puhelin

+358 9 310 1651

Faksi

+358 9 310 30029

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



02.05.2017

Kaavan asuntokerrosala on 12 500 kem2, josta uutta asuntokerrosalaa on 2100 kem2.

Pelastusturvallisuus

Pelastusajoneuvojen reitti alueelle kulkee Panamankadun kautta. Panamanrantaan sijoittuu pelastusreitti, jonne on mahdollista sijoittaa nostopaikkoja. Poseidoninkujaa voidaan käyttää pelastusreitinä, mutta sinne ei voi sijoittaa nostopaikkoja. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen tarkemmat järjestelyt.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

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

Postiosoite

PL 112
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinginpelastuslaitos@hel.fi

Käyntiosoite

Agricolankatu 15 A
Helsinki 53
http://www.hel.fi/pel

Puhelin

+358 9 310 1651

Faksi

+358 9 310 30029

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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-sivulla: 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 aiheutta 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

Postiosoite

PL 112
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinginpelastuslaitos@hel.fi

Käyntiosoite

Agricolankatu 15 A
Helsinki 53
http://www.hel.fi/pel

Puhelin

+358 9 310 1651

Faksi

+358 9 310 30029

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



02.05.2017

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 asuinrakennusaloitteina (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 oikeasuuntaiset. 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 Poseidonipuistoon. 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.

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



02.05.2017

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 kaualueen ja sen laiturialueiden paalulaattarakenteet siten, että kiinteistön rakenteet eivät vaikeuta kaualueen rakenteisiin liittyviä rakentamiskorjaus- 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