



4.9.2015

TOTEUTUSSUUNNITELMA SOMPASAAREN JA KALASATAMANPUISTON RAKENTAMISESTA

Sijainti yhdyskuntarakenteessa, asemakaavatilanne ja liikennejärjestelyt

Kalatataman projektialueeseen kuuluva Sompasaaren alue sijaitsee itäisessä kantakaupungissa noin 2,5 km Helsingin keskustasta koilliseen.

Alue on osa entistä Sörnäisten satama-aluetta. Sitä rajaavat pohjoisessa Sompasaarenkanava, idässä Sompasaarensalmi, etelässä Nihdinkanava ja lännessä Sompasaarenallas. Paikalla sijaitti aiemmin Sompasaari.

Kalatataman osayleiskaava (Sörnäistenranta-Hermanninranta) nro 11650 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.1.2008, ja se on tullut voimaan 14.3.2008.

Sompasaaren liikennesuunnitelma hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.6.2014.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.8.2014 Sörnäisten satama-, vesi- ja katualueiden asemakaavan (nro 12200, Sompasaari), joka on saanut lainvoiman 10.10.2014.

Muutosalueen pinta-ala on 16,0 ha, josta maa-aluetta on 10,6 ha ja vesialuetta 5,4 ha. Alue on kokonaisuudessaan Helsingin kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa Sompasaaren palauttamisen takaisin saareksi ja asuinalueen rakentamisen merelliseen ympäristöön. Tavoitteena on luoda toiminnoiltaan monipuolinen uusi asuin-ympäristö, jossa painotetaan erityisesti rantakatujen aktiivisuutta ja rannan tarjoamien mahdollisuuksien hyödyntämistä. Autopaikat sijoituvat maanalaisiin laitoksiin korttelipihojen alle.

Alueen asemakaavaehdotus on toteutussuunnitelman **liitteessä 1a**.

Kalatatamanpuisto sijaitsee Sörnäistenniemen länsi- ja Sompasaaren puolella. Se rajautuu koillisessa Leonkatuun, kaakossa Arielinkatuun, lounaassa Parrulaituriin sekä luoteessa Koksikatuun ja Kalatatamankujaan. Suunnittelualue on keskeinen osa Kalatatamaan rakentuvaa virkistysaluetta.

Kalatatamanpuisto on voimassa olevassa asemakaavassa nro 11780 merkitty puistoksi (VP). Puiston pinta-ala on noin 2,5 ha.



4.9.2015

Kalasadamanpuisto on tuleen olemaan valmistuessaan Kalasadaman keskeisin ja tärkein puistoalue, ja se palvelee parhaiten alueen eteläosaa, kuten Sörnäistenniemeä (noin 2 700 asukasta), Sompasaarta (noin 3 000 asukasta) ja Nihtiä (noin 3 000 asukasta). Puistoon rakennetaan mm. leikkipaikka ja Kalasadaman koulua palveleva pelikenttä.

Puisto toteutetaan vaiheittain kolmessa vuodessa. Työ alkaa puiston eteläosasta vuonna 2015 ja tarkoitus valmistua vuonna 2017.

Sompasaaren ja Kalasadamanpuiston sijainnit on esitetty **liitteessä 1b**.

Väestön ja työpaikkojen kehitys vuosina 2013 – 2018

Sompasaaren alueelle suunnitellaan asuinalueita merelliseen ympäristöön noin 3 000 uudelle asukkaalle. Alue koostuu kahdeksasta asuin-korttelista, yhdestä hotelli- ja kylpylärakennusten korttelista, kahdesta rantakadusta, kahdeksasta poikkikadusta, katuaukiosta, kanavasta ja alueen sisään sulkeutuvasta puistoalueesta. Työpaikkoja alueella arvioidaan olevan vuonna 2020 yhteensä noin 300.

Asuntotuotannon määrä-, hallintamuoto- ja talotyyppitavoitteet

Sompasaaren asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 136 500 k-m², josta 116 800 k-m² on asuntoja, 2 000 k-m² palvelurakennuksia, 2 700 k-m² liiketilaa ja 15 000 k-m² hotelli/kylpylärakennuksia.

Alustavat asuntotuotannon määrät, hallintamuodot ja talotyypit sekä ARA-tuotannon osuus on esitetty **liitteessä 2**.

Katujen, siltojen ja puistojen rakentamisen kustannukset ja aikataulu

Sompasaaren alueen pohjoisimmat korttelit ovat kokonaan tai osaksi mereen tehdyllä täyttömaalla vanhan saaren ulkopuolella. Myös lounaisin ja kaakkoisin kortteli ovat puoliksi vanhalla saarella, puoliksi mereen tehdyllä täytöllä. Maaperä on vanhan saaren alueella rakennettavuudeltaan pääosin hyvää. Rakennukset voidaan perustaa kallion tai maanvaraisesti. Mereen tehdyn täytön alueella rakennukset tulee perustaa tukipaaluilla. Paksujen kivisten täyttöjen takia jouduttaneen osin käyttämään porapaaluja. Kadut ja kunnallistekniikka voidaan perustaa maanvaraisesti. Osalla pohjois- ja länsirannan kaduista varaudutaan käyttämään kevennystä minimoimaan painumaa ja vanhoille laiturirakenteille tulevia kuormia.

Sompasaaren maaperässä esiintyvät haitta-aineet edellyttävät kunnostamistoimia ennen alueen ottamista asemakaavan mukaiseen käyttöön.



4.9.2015

Länsi-rannan laiturilinja säilyy nykyisenä. Itärannalla rantaviiva siirtyy noin 10 metriä itään päin, nykyiselle merialueelle, jota joudutaan ruoppaamaan ja täyttämään. Tämä mahdollistaa tehokkaan kaupunkirakentamisen. Lisäksi rakennetaan Nihdin alueelle johtavat sillat sekä Sompasaaren ja Nihdin toisistaan erottava Nihdin kanava.

Kaupungille aiheutuu asemakaavan toteuttamisesta yhteensä noin 47 milj. euron kustannukset, jotka syntyvät mm. maaperän puhdistamisesta sekä katu-, kanava- ja rantarakentamisesta.

Sompasaaren katujen, siltojen, puistojen sekä rantarakenteiden toteuttamisen kustannukset vuosina 2013 – 2018 ovat yhteensä noin 42,8 milj. euroa. Kalasatamanpuiston toteuttamiskustannukset suunnittelu- ja rakentamistöineen ovat yhteensä noin 4,0 milj. euroa ja ne ajoittuvat vuosille 2014 – 2017.

Vuosittaiset katujen, siltojen ja puistojen rakentamiskustannukset on esitetty **liitteessä 3**.

Alueiden rakentamisaikataulu on kunnallistekniikan osalta seuraava:

Sompasaaren kunnallistekniikan suunnittelu vuosina 2014 – 2016
Sompasaaren kunnallistekniikan rakentaminen vuosina 2015 – 2018
Lopullisesti kadut valmistuvat asuntorakentamisen tahdissa
Kalasatamapuiston suunnittelu vuonna 2014
Kalasatamanpuiston rakentaminen vuosina 2015 – 2017

Avustuksen vaikutus alueen asuntotuotannon ja hankkeiden aikaistamiseen

Taloudellisen tilanteen heikkenemisen vuoksi kaupunki joutuu supistamaan investointejaan, ja valtuusto on päättänyt vuonna 2014 vuosittaisesta investointikatosta, joten uusien asuinalueiden rakentamisen aloitus ja toteutusaikataulu ovat taloussuunnitelmia laadittaessa erityisessä harkinnassa. Jos Sompasaaren toteutussuunnitelman mukainen rahoitus järjestyy, alueella voidaan vuosina 2015 – 2018 aloittaa noin 1 050 asunnon rakentaminen.

Liitteet

- | | |
|------|---|
| 1a/b | Asemakaava, pääliikennejärjestelyt sekä alueiden sijainnit |
| 2 | Väestö- ja työpaikkatavoite sekä asuntotuotannon määrä-, hallintomuoto- ja talotyyppitavoitteet |
| 3 | Katujen, siltojen ja puistojen rakentamiskustannusarvio |



4.9.2015



LIITE 1b: Kalasataman Sompasaari ja Kalasatamanpuisto (sijaintikartta)

Vuosi	Väestön lisäys vuosittain	Työpaikkojen lisäys vuosittain	Asuntotuotanto aloitusvuosittain				Asuntomäärät talotyypeittäin	
	(kpl)	(kpl)	Vapaaarah. (kpl)	ARA-vuokra (kpl)	Asumisoik. (kpl)	Yhteensä (kpl)	Kerrostalo (kpl)	Pientalo (kpl)
2013	0	0	0	0	0	0	0	0
2014	0	0	0	0	0	0	0	0
2015	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	0	0	213	72	45	330	330	0
2017	675	50	198	308	0	506	506	0
2018	950	50	132	0	0	132	132	0
Yht.	1 625	100	543	380	45	968	968	0

LIITE 2: Kalasataman Sompasaaren väestö- ja työpaikkatavoite sekä asuntotuotannon määrä ja talotyyppitavoitteet



4.9.2015

Vuosi	Kadut, sillat ja muut liikenneväylät (euroa)	Puistot (euroa)	Yhteensä (euroa)
2013	0	0	0
2014	198 000	104 000	302 000
2015	8 870 000	1 240 000	10 110 000
2016	8 000 000	1 240 000	9 240 000
2017	11 190 000	1 090 000	12 290 000
2018	13 431 000	0	13 431 000
Yhteensä	41 689 000	3 674 000	45 373 000
Yhteensä 2013-2015	9 068 000	1 344 000	10 412 000

LIITE 3: Kalasataman Sompasaaren katujen, siltojen ja rantarakenteiden sekä Kalasatamanpuiston toteutuneet kustannukset 2013 – 2014 ja rakentamiskustannusarvio 2015 – 2018