



## § 204

### Nihdin (Sörnäinen) asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12576) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2017-009930 T 10 03 03

Hankennumero 2122\_1, 2122\_2

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 9.4.2019 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12576 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Hanasaari, Vilhonvuori) vesialuetta ja asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Sompasaari, Hanasaari, Vilhonvuori) satama-, vesi- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 10667-10680).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12576 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Käsittely

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



Asian aikana kuultavina olivat yksikön päällikkö Eija Kivilaakso, arkkitehti Salla Hoppu ja liikenneinsinööri Riikka Österlund. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240  
salla.hoppu(a)hel.fi  
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312  
riikka.osterlund(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12576 kartta, päivätty 9.4.2019
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12576 selostus, päivätty 9.4.2019
- 5 Havainnekuva, 9.4.2019
- 6 Liikennesuunnitelma (piirustus nro 6925/ 9.4.2019)
- 7 Tilastotiedot 9.4.2019
- 8 Vuorovaikutusraportti 9.4.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Nihtiä, joka sijaitsee Kalasataman projektialueen eteläkärjessä, sekä sitä ympäröiviä vesialueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen



rakentamisen merelliseen ympäristöön noin 3 000 asukkaalle. Tavoitteena on rakentaa vetovoimainen, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja vahvan identiteetin omaava, toiminnoiltaan monipuolinen asuinalue.

Alueelle on suunniteltu kymmenen asuinkortteli, hotellikortteli, ravintolakortteli, kaksi vesialueen kortteliä liike-, toimisto- ja ravintolalaivoille, päiväkotia ja pienvenesatama. Lisäksi alueelle on suunniteltu Nihdin Merihakaan ja Hanasaaren yhdistävä Merihaansilta, josta haarautuu Hiihsatamansilta. Alueen läpi kulkee Kruunusiltojen raitiotieyhteys ja baana. Nihdissä on myös Kalasataman raitiotien päätepysäkki. Nihdin rannat on suunniteltu kaupunkikuvaltaan korkeatasoisina ja toiminnoiltaan monipuolisina virkistys- ja ulkoilualueina.

Uutta asuntokerrosalaa on 124 050 k-m<sup>2</sup>, hotelli- ja liiketilojen kerrosalaa on 10 800 k-m<sup>2</sup> ja yleisten rakennusten kerrosalaa 1 500 k-m<sup>2</sup>. Asuintonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e = 2,57$ . Asukasmäärän lisäys on noin 3 000 uutta asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6925), jonka mukaan alueella liikkuminen perustuu turvallisiin ja sujuviin jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin, raitiotieliikenteeseen sekä mootoriajoneuvoliikenteeseen. Nihtiin saavutaan pohjoisesta Sompasaaren itä- ja länsireunoja pitkin sekä siltayhteyksiä pitkin idästä ja lännestä. Alueella ei ole läpiajoliikennettä, joten liikennemäärät ovat melko vähäisiä mikä mahdollistaa eteläkärjen ranta-alueiden toteuttamisen korkeatasoisena rantapromenadina.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen rakentaminen vahvistaa kantakaupungin ja ydinkeskustan sekä Kalasataman asemaa alue- ja yhdyskuntarakenteessa. Kalasatama yhdistyy Nihdin ja rakennettavien siltojen kautta osaksi kantakaupunkia.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja, vahvistetaan merellistä Helsinkiä ja varaudutaan sään ääri-ilmiöihin. Kaavaratkaisu on Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaavan mukainen.

Kaavaratkaisu toteuttaa lautakunnalle 9.4.2019 esiteltävien alueellisen ja markkinaehtoisen pysäköintijärjestelmän periaatteita.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on osa entisen Sörnäisten sataman aluetta ja paikalla sijaitsi aiemmin Nihdin saari. Nihti on Kalasataman projektialueen eteläisin kärki



ja sijoittuu rakentuvaa Sompasaarta rajaavan Nihdinkanavan eteläpuolelle. Alueella on tällä hetkellä sataman tekninen varikko, satamakentän päälle läjitettyjä maamassoja, sora- ja asfalttikenttää, veneiden säilytystä, romulaivoja, kesäaikaan toimiva Ihana-kahvila sekä Sompasau-na. Lisäksi alueeseen kuuluu vesialuetta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1982 - 2017.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa 75–80 M€. Kaupunki saa tonttituloja noin 120 M€.

Kaava-alueella sijaitsevien siltarakenteiden kustannukset on esitetty Kruunusiltojen yleissuunnitelman yhteydessä ja raitiotien kustannukset on esitetty Kalasataman raitiotien yleissuunnitelman yhteydessä. Edellä mainittuja kustannuksia ei ole esitetty Nihdin asemakaavan kustannusarviossa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Liikenneliikelaitos (HKL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kunnallistekniikan rakentamiseen, joukkoliikenteeseen, jalankulkuun ja pyöräilyyn, rakennusten korkeu-



teen, sillan kaupunkikuvaan ja Hanasaaren voimalaitoksen aluskuljetuksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaselostukseen on lisätty vesihuollon liite, kaava-aineistoon on lisätty kaupunkikuvallinen tarkastelu ja kaavakartassa on määritelty rakennusten korkeudet, kaavakarttaan on lisätty siltojen kaupunkikuvaa koskeva määräys sekä määräys energiaraaka-ainekuljetusten turvaamiseksi.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunkirakenteeseen, rakennusten korkeuksiin, ranta-aukion laajuuteen, liikenteeseen, markkinaehtoiseen pysäköintiin, siltoihin, Hanasaaren altaan täyttämiseen, merellisiin toimintoihin, rantojen käyttöön, saunoihin, veneilyyn ja veneiden talvisäilytykseen, Merihaansillan alituskorkeuteen, liiketiloihin ja päiväkodin sijaintiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suunnitelmaa ja kaavamääräyksiä on tarkennettu rakennusten korkeuksien ja liiketilojen määrän sekä sijainnin osalta, asemakaavan pysäköintiratkaisussa esitetään noudatettavan markkinaehtoisen pysäköinnin periaatteita, kaavamääräyksiä edistetään merellisiä toimintoja ja asukkaiden pääsyä veden ääreen ja kaava-aineistoon on lisätty Merihaansillan luonnosuunnitelma.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl.

### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Liikenneliikelaitos (HKL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus



16.04.2019

- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitellään keväällä 2019 alueellisen ja markkinaehtoisen pysäköintijärjestelmän periaatteita ja esitetään niiden hyväksymistä ja soveltamista uusilla asuinalueilla. Nihdin pysäköintiratkaisussa on esitetty sovellettavan markkinaehtoisen pysäköintijärjestelmän periaatteita mikäli esitys hyväksytään.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240  
salla.hoppu(a)hel.fi  
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312  
riikka.osterlund(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12576 kartta, päivätty 9.4.2019
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12576 selostus, päivätty 9.4.2019
- 5 Havainnekuva, 9.4.2019
- 6 Liikennesuunnitelma (piirustus nro 6925/ 9.4.2019)
- 7 Tilastotiedot 9.4.2019
- 8 Vuorovaikutusraportti 9.4.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Ne mieli-piteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

##### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.04.2019 § 180

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 13.02.2019 § 12

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 23.1.2018

Nimistötoimikunta 13.12.2017 § 46

Nimistötoimikunta 15.11.2017 § 37