



03.12.2013

Akp/5

## § 407

### Sompasaaren alueen asemakaavan muutosehdotus (nro 12200)

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Ksv 0950\_1, Sompasaari, karttaruutu H3/R4

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 3.12.2013 päivätyn 10. kaupunginosan (Sörnäinen) satama-, vesi- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12200 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205  
tuomas.hakala(a)hel.fi  
Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37257  
jouni.heinanan(a)hel.fi  
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37482  
raila.hoivanen(a)hel.fi  
Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37137  
johanna.iivonen(a)hel.fi  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi  
Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255  
seija.narvi(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi  
Lauri Sipilä, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094  
lauri.sipila(a)hel.fi  
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325  
helena.korjus(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12200 kartta, päivätty 3.12.2013](#)



- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12200 selostus, päivätty 3.12.2013](#)
- 5 [Havainnekuva 3.12.2013](#)
- 6 [Sompassaaren korttelit 10630-10637 pysäköintivaihtoehtojen rakennetekninen yleissuunnitelma, 30.09.2013, Fundatec Oy, Innovarch Oy, Instakon Oy, Trafik Oy](#)
- 7 [Sompassaaren rantarakenteet rakennetekninen yleissuunnitelma 31.10.2013, SITO Oy/FUNDATEC](#)
- 8 [Tilastotiedot](#)
- 9 [Vuorovaikutusraportti 3.12.2013 ja keskustelutilaisuuden 21.8.2013 muistio](#)
- 10 [Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo](#)
- 11 [Mielipidekirjeet](#)
- 12 [Osa päätöshistoriaa](#)
- 13 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12200 selostus, päivätty 3.12.2013, päivitetty Kslk:n 3.12.2013 päätöksen mukaiseksi](#)

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 8  
Liite 9

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä

- lähettää 3.12.2013 päivätyn 10. kaupunginosan (Sörnäinen) satama-, vesi- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12200 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päättäneenä esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Sompassaaren uuden asuinalueen rakentamisen merelliseen ympäristöön noin 3 000 asukkaalle. Alue koostuu kahdeksasta asuinkorttelista, yhdestä hotelli- ja kylpylärakennusten korttelista, kahdesta rantakadusta, kanavasta ja alueen sisään sulkeutuvasta puistoalueesta. Alue on entistä satama- aluetta, joka kanavien avulla palautetaan saareksi ja uusi asuinalue rajautuu näin kaikilta sivuiltaan vesialueeseen.

Muutosalueen pinta-ala on 16,0 ha, josta maa- aluetta on 10,6 ha ja vesialuetta 5,4 ha. Kaavamutoksessa on rakennusoikeutta yhteensä



136 500 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on yhteensä 119 500 k-m<sup>2</sup>, hotelli- ja kylpylärakennusten kerrosalaa 15 000 k-m<sup>2</sup> ja yleisten rakennusten kerrosalaa 2 000 k-m<sup>2</sup>, Lisäksi tulee rakentaa yhteensä 2 700 k-m<sup>2</sup> liiketiloja asuinrakennusten katutasoon, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

## Esittelijä

Alueen sijainti

Sompasaaren alue sijaitsee itäisessä kantakaupungissa noin 2,5 km Helsingin keskustasta koilliseen Kalasataman alueella.

Lähtökohdat

Asemakaavan muutos perustuu Kalasataman osayleiskaavassa esille tuotuihin suunnitteluperiaatteisiin. Alueella on nykyisin voimassa Sörnäisten sataman aikaisia asemakaavoja vuosilta 1982 ja 1989. Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Satamatoimintojen jäljiltä alue on tasaista entistä satamakenttää, josta satamatoimintojen rakenteet on paljolti purettu. Alueella on nykyisin yksi vuonna 1966 rakennettu entinen varistorakennus, joka on tarkoitus purkaa uuden rakenteen tieltä. Lisäksi alueella on betonirakenteinen sisäänajoramppi, josta on ajoyhteys Mustikkamaan luolastoon. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan päällystetty asfaltilla.

Sompasaaren luoteispuolella sijaitsee Hanasaaren B-voimalaitos, polttoainesatama ja -varastot sekä huippulämpökeskus. Kivihiiilen avovarasto säilytetään toiminnassa sen ajan, jonka Hanasaaren B-voimalaitos on tuotantokäytössä. Satamaan kuljetetaan laivoilla kivihiihtä ja polttoöljyä.

Energiahuoltoalueen normaalitoiminnan mahdollisia ympäristöhäiriöitä ovat esimerkiksi voimalaitoksen ja satamatoimintojen melu ja kiinteiden polttoaineiden pölyäminen. Voimalaitosalueiden onnettomuusriskit ympäristölle liittyvät lähinnä polttoaineiden ja kemikaalien käsittelyyn sekä painelaitteisiin.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on palauttaa Sompasaari takaisin saareksi ja mahdollistaa asuinalueen rakentaminen merelliseen ympäristöön noin 3 000 uudelle asukkaalle. Lisäksi tavoitteena on luoda toiminnoiltaan monipuolinen uusi asuinympäristö, jossa painotetaan erityisesti rantakatujen aktiivisuutta ja rannan tarjoamien mahdollisuuksien hyödyntämistä.



## Korttelialueet

Asuinkerrostalojen kortteleita on 8. Korttelit ovat pitkälti toistensa kaltaisia ja rakenteeltaan lähes identtisiä, yhtä lukuun ottamatta. Kortteleiden kerrosala vaihtelee 13 450 k-m<sup>2</sup> ja 18 750 k-m<sup>2</sup> välillä. Asuinrakennukset ovat 5–12-kerroksisia ja ne muodostavat 6-kerroksisen yhtenäisen julkisivun rantakaduille. Alueen sisäosissa rakennusten korkeudet ja massoittelu on monimuotoisempaa.

Kaikissa asuinkerrostalojen kortteleissa on korttelin sisällä yhteispiha, joka on merkitty asemakaavaan asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi, jonka alle sijoittuu pysäköintiä.

Sompasaaren julkisille lähipalveluille on varattu tontti 10636/2, jolle voidaan sijoittaa päiväkotitoimintojen lisäksi alueelle sijoitettavia sosiaali- ja terveystieteiden hankkeita. Tontin rakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup>.

Kadunvarsiliiketilat on sijoitettu rantakatujen varteen, jotta ne olisivat liikenteellisesti mahdollisimman hyvin saavutettavissa ja osaltaan elävöittäisivät rantakatujen kaupunkikuvallista ilmettä. Kadunvarsiliiketiloina on alueella yhteensä 2 700 k-m<sup>2</sup>. Sompasaaren eteläisin kortteli on varattu hotelli- ja kylpylärakennusten korttelialueeksi.

Vesialueelle on osoitettu 8 korttelialuetta pysyvien tai pitkäaikaisesti paikallaan olevien laivojen sijoittamiseksi alueelle. Laivoihin saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ravintolatoimintaa. Laivoihin ei saa sijoittaa asumista.

Loviseholminpuisto on asuinkorttelien ympäröimänä luonteeltaan rauhallinen ja intiimi lähipuisto, joka palvelee erityisesti Sompasaaren omia asukkaita, mutta on helposti saavutettavissa myös rantojen kaduilta ja polkupyöräily- ja kävelyreiteiltä. Puiston maanpinnan perustaso on nostettu toisen kerroksen tasolle +7,0 m, samalle korkeudelle kuin ympäröivien korttelien pihataso.

## Liikenne ja pysäköinti

Alueen eteläisin kärki sijoittuu alle kilometrin kävelyetäisyydelle Kalasataman metroasemalta. Sompasaaren itä- ja länsirannan kokoojakadut, Sompasaarenlaituri ja Aallonhalkoja liittyvät Sörnäistenniemen Parrulaituriin ja sitä kautta edelleen Kalasataman muuhun katuverkkoon. Katujen rannan puoli on kävelyn ja pyöräilyn käytössä osana Kalasataman rantareittiä. Aallonhalkoja on myös osa kaupungin laajuista pyöräilyn pääreitistöä.

Aallonhalkoja toimii alueen joukkoliikennekatuna. Sen keskellä on tilavaraus Kalasataman metroaseman kautta Nihtiin johtavalle



raitiotielle. Ennen raitiotien rakentamista kadulla kulkee Nihtiin päättyvä linja-autoreitti.

Asemakaavamääräykset mahdollistavat Helsingin uuden pysäköintipolitiikan mukaisen lähestymistavan autopaikkojen sijoittamiseksi kustannustehokkaasti. Edellytyksenä on, että alueen pysäköintiä tarkastellaan kokonaisuutena, ei tontti- tai korttelikohtaisesti. Asuinkortteleiden autopaikat rakennetaan yhteen tasoon pihakansien alle. Kortteleissa 10633, 10634 ja 10636 varaudutaan kuitenkin rakentamaan autopaikat kahteen tai kolmeen tasoon. Tällöin koko osa-alueella on vähintään pysäköintinormin mukaiset autopaikat, mutta korttelikohtaisesti useimmissa vähemmän. Asemakaava mahdollistaa myös pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän. Useampikerroksiset pysäköintilaitokset edellyttävät alueellisen pysäköinti-yhtiön perustamista.

#### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus sekä ympäristöhäiriöt

Maaperä on vanhan saaren alueella rakennettavuudeltaan pääosin hyvää. Saaren ulkopuolella, mereen tehdyn täytön alueella, rakennukset tulee perustaa tukipaaluilla. Kadut ja kunnallistekniikka voidaan perustaa maanvaraisesti.

Merialueella pohjasedimentissä esiintyy yleisesti haitta-ainepitoisuuksia. Ne eivät estä alueen ottamista asemakaavan mukaiseen käyttöön, mutta niillä on merkitystä ruopattavien aineiden sijoittamiseen ja sitä myötä vesirakentamisesta koituviin kustannuksiin.

Kaavassa on edellytetty asuinrakennusten voimalaitoksen puoleisilta julkisivuilta tavanomaista parempaa ääneneneristävyyttä, jolla halutaan varmistaa voimalaitoksen ja siihen liittyvien toimien yhteensovittaminen lähelle tulevan asutuksen kanssa.

#### Nimistö

Sompasaaren nimet pohjautuvat Sompasaarta hallinnoineen merikapteeni G. W. Sundmanin kauppalaivastoon ja siitä johdettuihin nimiin sekä Zachris Topeliuksen Talvi-iltain tarinoissa julkaistuun tarinaan Sompasaaresta.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Sompasaaren rakentaminen on osa Helsingin merellisen olemuksen muutosprosessia. Sen sisältönä on Kruunuvuorenselän muuttuminen kaupunkia sivuavasta maisemaelementistä kaupungin sisäiseksi tilaksi. Sompasaaren rakentaminen täydentää tämän sisäisen kaupunkitilan muodostumista sen pohjoislaidalla.



Nykyinen asetelma tulee oleellisesti ja näkyvästi muuttumaan kaikista eri suunnista katsottuna. Kenttämäisyys ja laakeus tulevat korvautumaan kaukomaisemassa yhtenäisenä rintamana havaittavana kaupunkirakenteena.

Alueen rakentuminen lisää liikennettä Kalasataman katuverkolla, erityisesti Parrulaiturilla. Puistoalue ja siihen päättyvät pihakadut rauhoittavat alueen keskeisimmän osan asukkaiden ja vierailijoiden virkistyskäyttöön. Autoliikenne keskittyy itä- ja länsirannan kokoojakaduille.

Alueen tasainen maasto ja laadukkaat tilavaraukset luovat hyvät edellytykset jalankululle ja pyöräilylle. Raitiotievarauksissa on otettu huomioon myös linjaukset Nihdin eteläkärjestä keskustan suuntaan ja Kruunusiltojen kautta Laajasaloon.

Alueen asemakaavamääräykset mahdollistavat Helsingin uuden pysäköintipolitiikan mukaisten, tehokkaiden pysäköintiratkaisujen toteuttamisen.

Kaava luo edellytykset korkeatasoisen teknisen huollon järjestämiseksi alueella sekä alueen ulkopuolisten yhteystarpeiden toteuttamiselle. Kaava luo hyvät edellytykset ympäristömelun huomioon ottamisen osalta viihtyisän asuin ympäristön rakentamiselle.

Alueen maaperä puhdistetaan alueen asemakaavan mukaisen käyttötarkoitukseen soveltuvaksi kaavan toteuttamisen yhteydessä. Voimalaitoksen ja huippulämpökeskuksen normaalitoiminnan ilmapäästöt alueelle ovat erittäin vähäiset. Riittävä etäisyys energiahuoltoalueeseen ja pelastusreitit luovat edellytykset turvalliselle ympäristölle myös poikkeustilanteissa. Kaava luo edellytykset ympäristöhaittojen huomioon ottamiselle ja terveelliselle ja turvalliselle asuin ympäristölle.

Entiset satamalaiturit rakennetaan pysyvää kaupunkirakennetta palveleviksi rannoiksi. Niiden kustannusarvioissa on otettu huomioon merialueen ruoppaus, täytöt sekä rantarakenteet. Arviossa on varauduttu meriläjityskelvottoman ruoppausmassan käsittelyyn, jonka osuus rantojen kustannuksista on noin 6 milj. euroa.

Kaupungille asemakaavan toteuttamisesta koituvat kustannukset tulot on arvioitu seuraaviksi (11/2013, alv 0 %):

Menot (kaupungin)	47 milj. euroa	(350 e/k-m2)
Tulot	109 milj. euroa	(800 e/k-m2)
Tuotto	62 milj. euroa	(450 e/k-m2)



Yksikerroksisessa pysäköintihallissa autopaikka maksaa 29 000–35 000 euroa/ap ja kaksi- tai kolmikerroksisessa pysäköintihallissa 19 000–23 000 euroa/ap.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos (päivätty 12.8.2013). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä asemakaavan luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 21.8.2013.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungintalolla, info- ja näyttelytila Laiturilla sekä Kallion kirjastossa 12.8.–2.9.2013.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien kanssa.

Viranomaisten lausunnot/kannanotot kohdistuivat Nihdin kanavaan, katu- ja puistoalueiden määrään, rantarakenteisiin, Hanasaaren voimalaitostoiminnan vaikutuksiin, vesihuollon kustannuksiin, päiväkodille varatun tontin kaavamerkintään, julkisen liikenteen järjestämismahdollisuuksiin, kaukolämmön hyödyntämiseen lumensulatuksessa sekä erityisesti tiiviin yhteistyön jatkamiseen jatkosuunnittelussa.

Viranomaisten lausunnoissaan esille tuodut asiat on otettu suunnittelussa ja asemakaavan pohjaksi laadituissa selvityksissä huomioon niiltä osin, kun ne koskevat asemakaava-aluetta ja tukevat osayleiskaavassa esitettyjä alueellisia suunnitteluperiaatteita. Pihakatujen osalta ratkaisu vastaa alueella aiemmin noudatettuja suunnitteluperiaatteita.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 4 mielipidettä, jotka koskivat asemakaavan



muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa. Saapuneet mielipidekirjeet (4 kpl) on liitteenä.

Saadut mielipiteet kohdistuivat alueen yritystoiminnan edellytyksiin, rantarakenteisiin, talvikunnossapitoon, liikenteeseen ja aluetehokkuuteen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon mahdollistamalla yritysten sijoittuminen alueelle, asemakaavamääräyksellä, mikä edellyttää portaiden rakentamista katutasolta veteen, asemakaavamääräyksellä talvikunnossapidosta ja huomioimalla kaikkien eri liikennemuotojen tilantarpeet liikennesuunnitelmaluonnoksessa. Lisäksi aluetehokkuutta on kasvatettu vähäisissä määrin asemakaavaluonnokseen nähden.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, rakennuslautakunnan/rakennusvalvontaviraston, sosiaali- ja terveyslautakunnan/sosiaali- ja terveysterveystoimiston, varhaiskasvatuslautakunnan/varhaiskasvatusviraston, asuntotuotantotoimiston, Helsingin Sataman, HSY:n jätehuollon, HKL:n, HSL:n, talous- ja suunnittelukeskuksen, pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, Turvallisuus- ja kemikaaliviraston ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205  
tuomas.hakala(a)hel.fi

Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37257  
jouni.heinanan(a)hel.fi





Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37482  
raila.hoivanen(a)hel.fi  
Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37137  
johanna.iivonen(a)hel.fi  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi  
Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255  
seija.narvi(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi  
Lauri Sipilä, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094  
lauri.sipila(a)hel.fi  
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325  
helena.korjus(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12200 kartta, päivätty 3.12.2013](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12200 selostus, päivätty 3.12.2013](#)
- 5 [Havainnekuva 3.12.2013](#)
- 6 [Sompasaaren korttelit 10630-10637 pysäköintivaihtoehtojen rakennetekninen yleissuunnitelma, 30.09.2013, Fundatec Oy, Innovarch Oy, Instakon Oy, Trafik Oy](#)
- 7 [Sompasaaren rantarakenteet rakennetekninen yleissuunnitelma 31.10.2013, SITO Oy/FUNDATEC](#)
- 8 [Tilastotiedot](#)
- 9 [Vuorovaikutusraportti 3.12.2013 ja keskustelutilaisuuden 21.8.2013 muistio](#)
- 10 [Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo](#)
- 11 [Mielipidekirjeet](#)
- 12 [Osa päätöshistoriaa](#)

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 8  
Liite 9

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Hallintokeskus/Suvi Rämö

## Päätöshistoria



03.12.2013

Akp/5

[Liikennelaitos -liikelaitos \(HKL\) HKL-Infrapalvelut 7.11.2013](#)

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä kannanottoa Sompasaaren asemakaavaluonnokseen. Asemakaavaluonnos käsittää Sompasaaren pohjoisosan ja sen alueella liikennöi tulevaisuudessa suunnitelmien mukaisesti raitiolinja Sörnäistenlaituria pitkin.

Sompasaaren raitiotieradat ovat osa Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan raitiotieratojen kokonaisuutta, joiden suunnittelu tulee käsitellä yhtenä kokonaisuena raitiotiejärjestelmänä.

HKL kehottaa kaavoituksessa huomiomaan hyvän raitiotieradan suunnitteluperusteet, joilla varmistetaan raitioliikenteen sujuva ja häiriötön liikennöinti. Raitiotierata tulee sijoittaa omalle muusta liikenteestä erotetulle kaistalleen. Radan läheisyydessä on mahdollisesti liikennettä häiritsevää pysäköintiä rajoitettava ja minimoitava radan poikki tapahtuva liikennöinti.

Raitioteiden pysäkit tulee suunnitella siten, että ne palvelevat mahdollisimman hyvin raitiotieliikennettä. Linja-autojen kanssa yhteiskäyttöiset pysäkit ovat osoittautuneet huonoksi ratkaisuksi sekä raitioliikenteen että linja-autoliikenteen osalta.

Kaavoitettaessa rakentamista raitiotieradan läheisyyteen tulee huomioida raitioliikenteestä aiheutuva melu- ja värinähaitta.

Lisätiedot

Artturi Lähdetie, projektipäällikkö, puhelin: 310 35245  
artturi.lahdetie(a)hel.fi

[Helsingin Energia -liikelaitos 18.9.2013](#)

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1114-00/13 ja asemakaavaluonnoksesta.

Asemakaavaluonnoksen kaavamääräyksissä esitetään varattavaksi tilaa lumen väliaikaisvarastointiin korttelialueilla. Helsingin Energia esittää jatkosuunnittelussa tutkittavaksi erityisten kiinteiden taikka siirrettävien kaukolämpöä hyödyntävien lumensulatuspisteiden sijoituspaikkoja asemakaava-alueelle.

Kaukolämmityksen (paluuveden) avulla toimiva lumensulatuspiste on käyttötaloudeltaan kilpailukykyinen ja yhdyskunnallisten kerrannaisvaikutusten osalta suotuisa verrattuna mekaaniseen lumenpoistoon ja poiskuljetukseen.



Helsingin Energia katsoo, että niin kyseisellä, kuin myös muillakin asemakaava-alueilla, termisen liukkaudentorjunnan ja lumensulatuksen mahdollisuuksia sekä niiden yhdyskunnallisia hyötyjä olisi tarkasteltava kokonaisvaltaisesti.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936  
jouni.kivirinne(a)helen.fi

[Helsingin Satama -liikelaitos 3.9.2013](#)

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Helsingin Satamalla ei ole asiaan huomautettavaa.

Lisätiedot

Satu Lehtonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527  
satu.lehtonen(a)hel.fi

[Sosiaali- ja terveysvirasto 28.8.2013](#)

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt sosiaali- ja terveysvirastolta mielipidettä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta koskien Sompasaaren asemakaavan muutosta. Sompasaaren alueelle suunnitellaan asuinkortteleita merelliseen ympäristöön noin 3000 uudelle asukkaalle. Alue koostuu 8 asuinkorttelista, yhdestä hotelli- ja kylpylärakennuksen korttelista, kahdesta rantakadusta, kahdesta kanavasta ja alueen sisään sulkeutuvasta puistoalueesta. Lisäksi varataan paikat kahdeksalle laivalle esimerkiksi ravintola-, toimisto- tai hotellitoimintaa varten. Raitiotielinja kulkee alueen itäreunalla. Tavoitteena on, että rakentaminen voisi alkaa vuonna 2015.

Lausuntonaan sosiaali- ja terveysvirasto esittää seuraavaa

Alueen asemakaavaan on osoitettu seuraavia varauksia, jotka voivat soveltua viraston palveluille:

- Korttelin 10635 tontti 3 on osoitettu erityisasumisen korttelialueeksi, johon voidaan rakentaa opiskelija-asuntoja tai vastaavia asuntoja erityisryhmille. Erityisasumiselle on varattu 4 900 k-m<sup>2</sup>.
- Sompasaaren julkisille lähipalveluille on varattu tontti 10636/2, jolle voidaan sijoittaa päiväkotitoiminnan lisäksi alueelle sijoitettavia sosiaali- ja terveysviraston hankkeita. Tontin rakennusoikeus on 2000 k-m<sup>2</sup>.



- Asuinkerrostalojen ja erityisasumisen korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Sosiaali- ja terveystoimi on kiinnostunut edellä mainituista varauksista. Kaavaan tehdyt varaukset ovat riittäviä ja antavat mahdollisuuden sijoittaa viraston palveluja tarpeen mukaan alueelle.

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256  
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

[Rakennusvirasto 22.8.2013](#)

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kannanottoa Sompasaaren osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1114-00/13 ja asemakaavaluonnoksesta. Asemakaavan muutos koskee satama-, vesi- ja katualueilta. Alue sijaitsee 10. kaupunginosassa (Sörnäinen). Alue on osa entistä Sörnäisten satama-alueita ja se sijaitsee kantakaupungin itäosassa. Aluetta rajaavat pohjoisessa rakenteilla oleva Sompasaarenkanava, idässä Sompasaarensalmi, etelässä uusi Nihdinkanava ja lännessä Sompasaarenallas.

Sompasaaren alueelle suunnitellaan asuinkortteleita merelliseen ympäristöön noin 3 000 uudelle asukkaalle. Alue koostuu 8 asuinkorttelista, yhdestä hotelli- ja kylpylärakennusten korttelista, kahdesta rantakadusta, kahdesta kanavasta ja alueen sisään sulkeutuvasta puistoalueesta.

Muutosalueen pinta-ala on 16,0 hehtaaria, josta maa-alueita on 10,6 hehtaaria ja vesialuetta 5,4 hehtaaria. Kaavamuutoksessa on rakennusoikeutta yhteensä 132 150 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on yhteensä 115 150 k-m<sup>2</sup>.

Sompasaaren asuinkortteleiden keskelle luonnoksessa esitetyn uuden puistoalueen (VP) vuoksi tulee tarkastella esitettyjen muiden yleisten alueiden laajuutta Sompasaareissa uudelleen. Uuden puistoalueen rakentamiskustannukset ovat noin miljoona euroa, jonka lisäksi tulevat mahdolliset erikoisrakenteiden kustannukset. Rakennusvirasto ei ole huomionnut uutta puistoaluetta aikaisemmissa kustannusarvioissa.

Rakennusviraston mielestä tulee tutkia puistoalueella (VP) olevien yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen alueiden (pp/h) liittämistä katualueisiin ja esitettyjen pihakatujen liittämistä kortteleihin. Maanalaisen tilan jatkosuunnittelussa tulee huomioida tilan vaatima



huolto ja korjaukset pitkällä aikavälillä. Maanalainen tila tuo puistoalueen jatkosuunnitteluun haasteita, jotka saattavat rajoittaa suuresti puistoalueen hyödyntämistä perinteisessä mielessä.

Sompasaaren ja Nihdin väliin luonnoksessa esitetyn Nihdinkanava tarve tulee tutkia uudelleen. Nihdinkanavan toteuttamisen kustannukset, siltoineen, on arviolta noin 10 miljoonaa euroa. Sompasaaren ja Nihdin palauttaminen erillisiksi saariksi on vesikanavan avulla hyvin kallis ratkaisu ja sen tuoma lisäarvo alueen asukkaille vähäinen. Alue on muilta reunoiltaan veden saartama ja alueen pohjoisreunaan on toteutettu Sompasaarenkanava. Puisto- tai katualue Sompasaaren ja Nihdin erottavana visuaalisena tekijänä luo mahdollisuuden kehittää rantakatujen vastapainoksi toiminnallisempi ja erilainen yleinen puisto- tai katualue. Tämä ratkaisu myös vähentää rakentamiskustannuksia merkittävästi, mikä tulee huomioida nykyisen ja tulevan rahoitustilanteen vuoksi.

Sompasaaren asemakaavaluonnoksen toteuttaminen vaatii hyvin paljon kalliita erikois- ja taitorakenteita. Näiden rakenteiden määrää ja ohjeellisuutta tulee vielä tutkia, esimerkkinä katualueelta vähintään tasolle +0,0 laskevat portaat. Jos alueelle toteutetaan kanavarakenteita, tulee tilavarauksissa huomioida rakenteiden korjaamisen ja ylläpidon vaatima tila suhteessa rakennuksiin. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon vesialueella sijaitsevien kortteleiden tarvitsema yhdyskuntatekniikka, sen toteuttaminen, ajoitus ja kustannusjako.

Sompasaaren ja Nihdin alueelle tulee laatia yksi yhteinen yleisten alueiden yleissuunnitelma yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

Rakennusvirastolla ei ole muuta huomautettavaa tällä hetkellä Sompasaaren asemakaavaluonnokseen.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi