



**3**

**Yleisten töiden lautakunnan lausunto Sompasaaren alueen  
asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12200**

HEL 2013-008387 T 10 03 03

**Päätösehdotus**

Yleisten töiden lautakunta päättäne antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

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

Helsingiläisen perinteen mukaan ranta-alueet rakennetaan julkisiksi alueiksi. Sompasaaren itä- ja länsirannoille on suunniteltu rantakadut, joille pyritään keskittämään kaikki liikenne. Etelä- ja pohjoisreunat rajautuvat kanaviin ja kanavia reunustaviin katualueisiin.

Sompasaaren rantakatujen rajaama korttelirakenne on kantakaupungin korttelimitoitusta mukaillen jaettu länsipuolella neljään kortteliin ja itäpuolella viiteen erilliseen kortteliin. Kortteleiden matalimmat rakennukset ovat 5-kerroksisia ja korkeimmillaan rakennukset ovat 12-kerroksisia.

Muutosalueen pinta-ala on 16,0 ha, josta maa-alueita on 10,6 ha ja vesialueita 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>.

Kalasadaman pyöräily-yhteyksien uudelleen suunnittelu on ollut esillä. Mahdolliset muutokset tulee huomioida alueen liikennesuunnittelussa hyvissä ajoin ennen katusuunnittelun käynnistämistä.

Sompasaaren julkisille palveluille on varattu tontti 10636/2, jolle voidaan sijoittaa päiväkotitoimintojen lisäksi alueelle sijoitettavia sosiaali- ja terveystieteiden hankkeita. Päiväkodin piha-alue on pieni. Kaavaselostuksessa on mainittu, että piha-alueelta on järjestettävissä yhteys Loviseholminpuistoon. Jos päiväkotitoimintojen tarvitsee puistosta leikkialueen tulee se aidata ja palvelusta vastaavan hallintokunnan tulee huolehtia leikkialueen rakentamisesta ja ylläpidosta. Tämä vähentää puiston käytettävyyttä vapaana virkistysalueena ja asukkaiden vihreänä keitaana.



Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut asemakaavaan toteuttamisen kokonaiskustannuksiksi vuoden 2013 lopussa noin 47 miljoonaa euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen nro 12200 hyväksymistä.

## Esittelijä

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää yleisten töiden lautakunnan lausuntoa Sompasaaren alueen asemakaavan muutosehdotuksesta 10.2.2014 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 10. kaupungiosan (Sörnäinen) satama-, vesi- ja katualueita. Alue on osa entistä Sörnäisten satama-alueita ja se sijaitsee kantakaupungin itäosassa. Aluetta rajaavat pohjoisessa Sompasaarenkanava, idässä Sompasaarensalmi, etelässä Nihdinkanava ja lännessä Sompasaarenallas.

Muutosalueen pinta-ala on 16,0 ha, josta maa-alueita on 10,6 ha ja vesialueita 5,4 ha. Kaavamutoksessa on rakennusoikeutta yhteensä 136 500 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkeuhosalaa on yhteensä 119 500 k-m<sup>2</sup>, hotelli- ja kylpylärakennusten keuhosalaa 15 000 k-m<sup>2</sup> ja yleisten rakennusten keuhosalaa 2 000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tulee rakentaa yhteensä 2 700 k-m<sup>2</sup> liiketiloja asuinrakennusten katutasoon, joka saadaan rakentaa keuhosalan lisäksi.

Asemakaavan muutoksessa Sompasaaren alueelle on suunniteltu asuinkeuhoteleita merelliseen ympäristöön noin 2 900 uudelle asukkaalle. Alue koostuu kahdeksasta asuinkeuhotelestä, yhdestä hotelli- ja kylpylärakennusten keuhotelestä, kahdesta rantakadusta, kanavasta sekä alueen sisään sulkeutuvasta puistoalueesta.

Kalasadaman suunnittelun yhtenä lähtökohtana on ollut pitkien näkymien aikaansaaminen olemassa olevasta rakenteesta merelle. Nykyiset katulinjat Sakarinkatu ja sen jatkeena oleva Lintulahdenkatu sekä Vilhonvuorenkatu jatketaan uuden rakenteen läpi ja näkymäakseleiden kohdille on sijoitettu kanavat, Sompasaarenkanava ja Nihdinkanava. Kaksi kanavaa erottaa Sompasaaren uudelleen saareksi.

Helsinkiläisen perinteen mukaan ranta-alueet rakennetaan julkisiksi alueiksi. Sompasaaren itä- ja länsirannoille on suunniteltu rantakadut, joille pyritään keskittämään kaikki liikenne. Etelä- ja pohjoisreunat rajautuvat kanaviin ja kanavia reunustaviin katualueisiin.



Sompasaaren rantakatujen rajaama korttelirakenne on kantakaupungin korttelimitoitusta mukailleen jaettu länsipuolella neljään kortteliin ja itäpuolella viiteen erilliseen kortteliin. Kortteleiden matalimmat rakennukset ovat 5-kerroksisia ja korkeimmillaan rakennukset ovat 12-kerroksisia.

Asemakaavan aluetehokkuus on  $e = 1,28$ , luvussa ei ole mukana vesialuetta. Asuinkerrostalokortteleiden keskimääräinen tehokkuus on  $e = 2,34$ .

Sompasaaren asuinkorttelit ovat tehokkaita ja asukkaiden autopaikat sijoittuvat pihakansien alle. Pysäköintinormien mukaiset autopaikkamäärät eivät mahdu kortteleiden alle yhteen tasoon. Asemakaavamääräykset mahdollistavat Helsingin uuden pysäköintipolitiikan mukaisen lähestymistavan autopaikkojen sijoittamiseksi kustannustehokkaasti. Edellytyksenä on, että alueen pysäköintiä tarkastellaan kokonaisuutena, ei tontti- tai korttelikohtaisesti. Sompasaaren alueelle laaditussa pysäköintiselvityksessä on tutkittu, miten ja mihin autopaikat olisi edullisinta sijoittaa. Selvityksessä on ehdotettu, että asuinkortteleiden autopaikat rakennetaan yhteen tasoon pihakansien alle. Kortteleissa 10633, 10634 ja 10636, jotka ovat pohjaolosuhteiltaan edullisimmat, varaudutaan kuitenkin rakentamaan autopaikat kahteen tai kolmeen tasoon. Tällöin koko osa-alueella on vähintään pysäköintinormin mukaiset autopaikat, mutta korttelikohtaisesti useimmissa vähemmän. Keskitetty pysäköintilaitos edellyttää alueellista toimijaa sekä toimivaa informaatiojärjestelmää.

Asemakaava mahdollistaa myös pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän. Tällöin tontin on osoitettava ennen alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan myöntämistä, että sen autopaikkamäärä on riittävä.

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

- Katualueet 3 milj. euroa
- Loviseholminpuisto 1 milj. euroa
- Sompasaarenlaiturin ranta 9 milj. euroa
- Aallonhalkojan ranta 17 milj. euroa
- Nihdin kanava (sis. myös etelärannan) 11 milj. euroa
- Sillat (Nihdin kanavan ylittävät) 3,5 milj. euroa



04.02.2014

Ka/3

- Pilaantuneen maan puhdistaminen 3 milj. euroa

Yhteensä 47 milj. euroa

Muita asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia ovat:  
Vesihuolto (HSY) 3 milj. euroa, Energiahuolto (HSV, Helen) 2 milj.  
euroa ja Mustikkamaan luolan ajoyhteyden siirto 4 milj. euroa.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on arvioitu, että asemakaava-alueen  
tulot kaupungille on 109 milj. euroa.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kslk 3.12.2013 § 407
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12200 selostus, päivätty  
3.12.2013
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12200 kartta, päivätty 3.12.2013

Otteet

**Ote**  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu