



27.08.2014

Kaj/13

## § 268

### Sörnäisten satama-, vesi- ja katualueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12200, Sompasaari)

HEL 2013-008387 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) satama-, vesi- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen 3.12.2013 päivätyn ja 30.6.2014 muutetun piirustuksen nro 12200 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat uudet korttelit nro 10630-10648.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12200 kartta, päivätty 3.12.2013, muutettu 30.6.2014
- 2 Tehdyt muutokset
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12200 selostus, päivätty 3.12.2013, muutettu 30.6.2014
- 4 Havainnekuva 3.12.2013
- 5 Vuorovaikutusraportti 3.12.2013, täydennetty 30.6.2014, liitteineen
- 6 Osa päätöshistoriaa

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6

#### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



27.08.2014

Kaj/13

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä  
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto  
(Tukes), Helsinki  
Helen Sähköverkko Oy

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

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

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa Sompasaaren palauttamisen takaisin saareksi ja asuinalueen rakentamisen merelliseen ympäristöön noin 3 000 uudelle asukkaalle. Tavoitteena on luoda toiminnoiltaan monipuolinen uusi asuin ympäristö, jossa painotetaan erityisesti rantakatuja aktiivisuutta ja rannan tarjoamien mahdollisuuksien hyödyntämistä. Autopaikat sijoittuvat maanalaisiin laitoksiin korttelipihojen alle.

## Esittelijän perustelut

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta, jonka rantakadut on merkitty kaupunkipuistoksi.

Kalasadaman osayleiskaavassa (Sörnäistenranta - Hermanninranta) nro 11650 alue on kerrostalovaltainen asuntoalue.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on maanalaisen yleiskaavan nro 11830/1 mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 8460 alue on satama-aluetta, jolle saa rakentaa tarvittavien laituri- ja kuormaustilojen, raiteiden, kulkuteiden sekä autopaikkojen lisäksi sataman toiminnalle tarpeellisia rakennuksia.

Kaavamuutosalue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Kaupungille aiheutuu asemakaavan toteuttamisesta yhteensä noin 47 milj. euron kustannukset, jotka syntyvät mm. maaperän puhdistamisesta sekä katu-, kanava- ja rantarakentamisesta. Rakennustyöt ajoittuvat vuosille 2014 – 2020. Asemakaavoitetusta



kerrosalasta kaupungille saatava tuotto on arviolta 109 milj. euroa. Tuottoa arvioitaessa (800 e/km<sup>2</sup>) on otettu huomioon asunto-ohjelman mukaiset asumismuodot ja myös liiketilat.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat alueen yritystoiminnan edellytyksiin, rantarakenteisiin, talvikunnossapitoon ja aluetehokkuuteen. Ne on otettu huomioon kaavoitustyössä mahdollistamalla yritysten sijoittuminen alueelle, rantarakenteiden jatkosuunnittelulla, asemakaavamääräyksellä talvikunnossapidosta ja tehokkuustarkastelulla.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.1.–17.2.2014. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Siitä saadut lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkistettu kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen johdosta autopaikkojen, polkupyöräpaikkojen, vesirakentamisen, kunnallisteknisten liittymien, tontilla olevien aukoiden, räystäslinjan korkeusaseman sekä yhteistilojen nimityksen osalta. Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksesta ja tehdyt muutokset -liitteestä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen esittämä neuvottelu asemakaavaehdotuksesta järjestettiin 21.5.2014. Asemakaavamääräyksiä on tarkistettu vesistövaikutusten osalta ja kaavaselostusta on täydennetty neuvottelussa sovittun mukaisesti. Neuvottelun muistio on vuorovaikutusraportin liitteenä.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa.

Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.



27.08.2014

Kaj/13

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12200 kartta, päivätty 3.12.2013, muutettu 30.6.2014
- 2 Tehdyt muutokset
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12200 selostus, päivätty 3.12.2013, muutettu 30.6.2014
- 4 Havainnekuva 3.12.2013
- 5 Vuorovaikutusraportti 3.12.2013, täydennetty 30.6.2014, liitteineen
- 6 Osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**

- 1 Ilmakuva

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä  
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto  
(Tukes), Helsinki  
Helen Sähköverkko Oy

**Tiedoksi**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Pelastuslautakunta



27.08.2014

Kaj/13

Ympäristölautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Asuntotuotantotoimisto  
Helsingin Energia -liikelaitos  
Helsingin Satama -liikelaitos  
Opetusvirasto  
Varhaiskasvatusvirasto  
Talous- ja suunnitteluosasto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 11.08.2014 § 773

HEL 2013-008387 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) satama-, vesi- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen 3.12.2013 päivätyn ja 30.6.2014 muutetun piirustuksen nro 12200 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat uudet korttelit nro 10630-10648.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

### Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 30.6.2014

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Ksv 0950\_1

10. kaupunginosan (Sörnäinen) satama-, vesi- ja katualueita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta (muodostuu uudet korttelit 10630-10648) annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 3.12.2013 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Asemakaavan muutos mahdollistaa Sompasaaren 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.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 17.1.–17.2.2014.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto, opetustoimi, rakennusvalvontavirasto, sosiaali- ja terveysvirasto, varhaiskasvatusvirasto, Asuntotuotantotoimisto, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin Energia -liikelaitos, Helsingin kaupungin liikennelaitos (HKL), Helsingin Satama -liikelaitos, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolla (24.2.2014) ei ole lausuttavaa, Helsingin Energialla (21.2.2014) ei ole huomautettavaa ja Opetustoimella (20.2.2014) ei ole kommentoitavaa asemakaavan muutosehdotukseen. Varhaiskasvatusvirasto totesi (20.2.2014) että, virasto on osallistunut kaavan valmisteluun ja alueella on YL-varaus päiväkodille, eikä asiasta ole lausuttavaa. Sosiaali- ja terveysvirasto (7.2.2014) totesi, että se on kiinnostunut kaava-alueella olevista tilavarauksista, joille voidaan sijoittaa erityisasumista tai sosiaali- ja terveystalouden tiloja.

Kiinteistölautakunta (6.2.2014) esitti tonttien osana olevan katuaukion kaavamääräyksen muuttamista, rantaan kiinnitettävien laivojen huoltoon varautumista ja niiden kunnallisteknisten liityntöjen rakentamista kadun rakentamisen yhteydessä sekä ruoppauksen ja rantarakenteen kustannushyötytarkastelun tekemistä.



Pelastuslautakunta (21.1.2014) totesi, että nostokaluston toimintamahdollisuudet tulee turvata.

Yleisten töiden lautakunta (4.2.2014) totesi, että Kalasataman pyöräily-yhteyksien uudelleen suunnittelu on ollut esillä. Mahdolliset muutokset tulee huomioida liikennesuunnittelussa ennen katusuunnittelun käynnistämistä.

Ympäristölautakunta (4.2.2014) totesi, että asemakaavaehdotuksesta tulisi pyytää Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunto sekä selvitystarpeen arviointia savukaasujen leviämisestä.

Rakennusvalvontavirasto (5.2.2014) esitti, että räystäskorjoja tulisi tarkistaa, kerrosluvut tulisi muuttaa ohjeellisiksi, erityisasumisen autopaikkamäärää tulisi tarkistaa sekä monikäyttötilan nimitys tulisi muuttaa.

Asuntotuotantotoimisto (31.1.2014) esitti, että autopaikkojen vähentämismahdollisuus tulisi laajentaa ARA-rahoitteiseen tuotantoon ja monitasoisen pysäköintilaitoksen rakentamismahdollisuus tulisi rajata ainoastaan kortteliin 10636.

Helen Sähköverkko Oy (3.2.2014) totesi, että alueen pohjoisreunassa kulkevan avojohdon suojaetäisyydet tulee huomioida.

Helsingin kaupungin liikennelaitos (HKL) (17.2.2014) totesi, että alueella on mahdollisuudet hyvään raitiotieratkaisuun, joka vaatii liikennesuunnittelun yhteydessä tehtävien raitioliikennetarkistusten huolellista suunnittelua yhdessä HKL:n kanssa.

Helsingin Satama -liikelaite (3.2.2014) totesi huolensa merellisen tukikohdan sijoittumisesta vuoden 2015 jälkeen.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL (17.1.2014) totesi, että hotelli-/hotellikylpylätontille tulisi antaa pyöräpysäköintimääräys, Aallonhalkojan suojateiden määrää tulisi vähentää tai korvata ne shared space -tyyppisillä ylityspaikoilla ja bussipysäkit tulisi osoittaa katusuunnitelmissa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto (10.2.2014) totesi, että asemakaavan muutos aiheuttaa mittavat vesihuollon uudisrakentamiset alueella.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (14.1.2014) totesi, että voimalaitokselle tehdyn suuronnettomuusvaarojen arvioinnin perusteella öljysäiliöiden mahdollisen tulipalon ja/tai räjähdysen lämpösäteily tai painevaikutus ei aiheuta välitöntä vaaraa kaava-alueelle. Selvityksessä on arvioitu myös kivihillelle tapahtuvien



onnettomuuksien seurauksia. Tällaisissa tilanteissa arvioidut merkittävät vaikutukset eivät ulotu kaava-alueelle.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkistettu autopaikkojen, polkupyöräpaikkojen, vesirakentamisen, kunnallisteknisten liittymien, tontilla olevien aukioiden, räystäslinjan korkeusaseman sekä yhteistilojen nimityksen osalta.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esitti lausunnossaan (6.2.2014), että hankkeesta tulee järjestää neuvottelu, jossa tulisi käsitellä tarkennettuja suunnitelmia ja selvityksiä meluntorjunnasta, liikenteen järjestämisestä alueella, Hanasaaren voimalaitoksen vaikutuksista, tulvan torjunnasta, maaperän kunnostuksesta sekä vesistövaikutuksista.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen esittämä neuvottelu asemakaavaehdotuksesta järjestettiin 21.5.2014. Asemakaavamääräyksiä on tarkistettu vesistövaikutusten osalta ja kaavaselostusta on täydennetty neuvottelussa sovitun mukaisesti. Tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksesta ja liitteestä tehdyt muutokset.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa. Muistio 21.5.2014 järjestetystä neuvottelusta on vuorovaikutusraportin liitteenä.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa.

#### Lisätiedot

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

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 17.2.2014

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:itä lausuntoa Sompasaaren asemakaavan muutokseen. Asemakaavan muutos käsittää Sompasaaren pohjoisosan ja sen alueella liikennöi

#### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

F10680001200062637

#### Alv.nro

F102012566





27.08.2014

tulevaisuudessa suunnitelmien mukaisesti raitiolinja Sörnäistenlaituria pitkin osana Kalasataman raitiotiejärjestelmää.

HKL on antanut aiemmin ohjeita hyvän raitiotieradan suunnittelun suhteen sekä kommentoinut kaavaluonnosta. Esitetyn kaavan alueella on pääpiirteittäin mahdollisuudet hyvään raitiotieratkaisuun. Tämä kuitenkin vaatii liikennesuunnittelun yhteydessä tehtävien raitioliikennetarkaisujen huolellista suunnittelua yhdessä HKL:n kanssa.

HKL:llä ei ole erityistä huomauttamista muutetun kaavan suhteen.

7.11.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

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

Sosiaali- ja terveystieteiden osasto 7.2.2014

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Sosiaali- ja terveystieteiden osasto on kiinnostunut kaava-alueella olevista tilavarauksista, joille voidaan sijoittaa erityisasumista tai sosiaali- ja terveystieteiden tiloja:

- Erityisasumisen korttelialue (AKS)
- AK- ja AKS-korttelialueilla kahteen alimpaan kerrokseen sallitut julkiset palvelutilat
- Kaavamääräyksen mukaan rakennettavat harraste-, kokoontumis- ja muut vastaavat yhteistilat asukkaiden käyttöön.

Kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa esimerkiksi kehitysvammaisten asuntoryhmä ”omaporras”, jonka laajuus on noin 1600 kem<sup>2</sup>.

28.8.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

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

Kiinteistövaltuusto 06.02.2014 § 60

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Kiinteistökartta H4 S1, Sompasaarenlaituri, Aallonhalkoja, Kapteeni Sundmanin katu, Kaljaasi Fortunan katu, Vinsentinkatu

Päätös

Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Sompasaaren aluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12200 seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki omistaa Sompasaaren kaava-alueen, josta ei ole vielä varattu tontteja hankkeille. Kaava-alueen perusratkaisut ovat pääosin yhteneviä Sörnäistenniemen kaava-alueen kanssa. Kahdeksan asuinkorttelin keskelle on merkitty yhteispihatontit (AH), joiden kansion alapuolelle on tarkoitus sijoittaa kokonaan tai pääosin asuntotontteja palvelevat autopaikat pysäköintilaitoksiin. Erilliset yhteispihatontit ja niiden alle toteutettavat autopaikat edellyttävät työläitä sopimusjärjestelyjä, mutta luovat asukkaille viihtyisiä yhteispihoja ja helpottavat osaltaan autopaikkojen toteuttamista.

Sen sijaan kortteleihin on merkitty tontteja lukumäärällisesti vähemmän kuin Sörnäistenniemessä eikä kortteleihin ole sijoitettu myöskään kaupunkientalotontteja. Mainitut muutokset taas osaltaan lisäävät kohteiden hallittavuutta ja toteutettavuutta sekä vähentävät toisaalta kaupungin ja tonttien sekä toisaalta alueellisten palvelu- ja jäteyhtiöiden sekä tonttien välisten sopimusjärjestelyjen tarvetta sekä myös samalla myönnettävien rakennuslupien määrää.

Yhteispihatonttien korkeusasemien (+7.0) osalta voidaan todeta, että niillä mahdollistetaan kannenalaisten pysäköintilaitosten toteuttaminen merenpinnan yläpuolelle. Tämä alentaa selvästi laitosten toteutuskustannuksia. Yhteispihatontit toteutetaan siten kortteleissa käytännössä pääsääntöisesti toisen kerroksen tasolle.

Huomioitavaa on myös, että uudet asemakaavamääräykset mahdollistavat esimerkiksi tonttikohtaisesti asukkaiden tarpeen mukaisen, pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän toteuttamisen kuitenkin siten, että asuntorakentamisen yhteydessä toteutetaan vähintään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista. Määräysten mukaan asukkaiden mahdollisesti myöhemmin tarvitsemat lisäautopaikat voidaan toteuttaa kustannustehokkaammin pohjaolosuhteiltaan edullisimpien kortteleiden nrot 10633, 10634 ja 10636 pysäköintilaitoksiin kahteen tai kolmeen tasoon.

Kortteleiden nrot 10633 ja 10634 toteuttaminen on arviolta ajallisesti sen verran lähellä ensimmäisten asuntokortteleiden rakentamista, että on oletettavaa, ettei ensin mainittujen kortteleiden pysäköintilaitoksiin kohdistu huomattavaa lisäautopaikkatarvetta. Sen sijaan korttelin nro 10636 tonttien varaus- ja luovutusehdoissa tulee viimeistään varmistaa aikaisemmin toteutettujen tonttien mahdollisten lisäautopaikkojen toteuttaminen tämän korttelin pysäköintilaitokseen. Tarkoitus on, että



autopaikkoja tarvitsevat tahot maksavat niiden markkinahintaiset toteutuskustannukset.

Lisäksi voidaan todeta, että kahdeksalle asuinkerrostalotontille (AK) (10630/3, 10631/2, 10632/3, 10633/2, 10634/4, 10635/2, 10636/3 ja 10637/2) on merkitty kaavakarttaan katuaukioita. Mikäli ne on tarkoitettu vain tonttien omaa käyttöä varten, tulee niiden määrittely muuttaa katuaukioista pelkiksi tonttikohtaisiksi aukioiksi. Mikäli taas ne on tarkoitettu yleiseen käyttöön, tämä on varmistettava tonttien luovutusehdoissa rasitteenluonteisena asiana. Tällöin tonteille syntyy katuaukioiden toteuttamis-, kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus talvikunnossapito mukaan lukien. Samoin katuaukioista aiheutuu tonteille jonkun verran lisäkustannuksia, koska katuaukiot tulee kaavamääräyksen mukaan päällystää luonnonkivellä. Toisaalta tämä on osa laadukkaan ja viihtyisän asuinalueen toteuttamista.

Alueen toteutuksen ja jätehuollon kannalta on myönteistä, että muutosehdotukseen on kirjattu velvollisuus rakentaa kortteliin yhteinen kierrätyshuone jätteiden putkikuljetusjärjestelmän ulkopuolelle jäävän materiaalin keräystä varten koko korttelin käyttöön. Samoin kaavaehdotukseen on kirjattu kunkin tontin osalta velvollisuus liittyä alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään.

Kaavaehdotusta puolletaan myös siltä osin, että siinä varaudutaan liike-, toimisto- ja ravintolalajien sijoittamiseen ja kiinnittymiseen. Laivojen huoltoa varten tulisi varata tilaa kadunvarresta. Kaupungin tulisi rakentaa kadun ja rantamuurien rakentamisen yhteydessä valmiiksi kunnallistekniset liitynnät kelluvia tontteja varten.

Hotellitontti mahdollistaa kaupungin elinkeino- ja matkailustrategian toteuttamista hyödyntäen Helsingin merellisyyttä. Hotellitontin itsenäinen tonttikohtainen pysäköintijärjestely on hyvä. Toisaalta laajenemismahdollisuus alueelliseen pysäköintilaitokseen tuo tarvittavaa joustoa. Vinsentinaukio näyttää Suomen ilmasto huomioon ottaen aivan liian isolta. Havainnekuvassa aukio on pienempi ja läpiajettavissa. Läpiajettavuus on parempi hotellitontin saavutettavuuden ja huollon kannalta. Pysäköintipaikkojen nimeämättömyyttä ei koeta mainitun tontin osalta ongelmana.

Sompasaaren itärannan rakentamisen vuoksi ruopattavan sedimentin meriläjitys-kelpoisuudesta ei ole varmuutta, joten sedimentin määrän, laadun ja ruoppauskustannusten varmistaminen vaatii lisäselvityksiä jatkosuunnittelun yhteydessä. Ruoppauksen ja rantarakenteen toteutuksen kalleuden vuoksi on tarpeen tehdä kustannushyötytarkastelu eri toteutusvaihtoehtojen välillä



toteutuskelpoisimman ja kustannuksiltaan edullisimman ratkaisun löytämiseksi.

Asemakaavan muutosehdotuksen perusteella kaava-alueen rakennusoikeus on 136 500 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on yhteensä 119 500 k-m<sup>2</sup>. Kaavaehdotus luo siten huomattavat edellytykset rakentamiselle ja kaupungin kehittämislle sekä lisää samalla huomattavasti kaupungin tontin luovutukseen liittyviä tuloja sekä maanarvoa.

Lautakunnalla ei ole muuten huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Satu Järvinen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 310 39225  
satu.jarvinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 04.02.2014 § 32

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Hanasaaren B-voimalaitos kuuluu ns. Seveso II-direktiivin mukaisin laitoksiin, joiden ympäristön maankäytön suunnittelun yhteydessä on aina tarpeen hankkia turvallisuuteen tähtäävä asiantuntijalausunto. Hanasaaren B-voimalaitoksen lähialueen maankäytön suunnittelun lähtökohtina on kaavaselostuksen mukaan käytetty aiemmalta Turvatekniikan keskukselta, nykyiseltä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta TUKESilta vuosina 2004 ja 2006 osayleiskaavoituksen yhteydessä pyydytyissä lausunnoissa esitetyjä suojaetäisyyksiä. Suojaetäisyysvaatimukset perustuivat vaaranarviointeihin, joissa laitoksen pääpolttoaineena on kivihiili ja varapolttoaineena raskas polttoöljy.

Helsingin Energian uusiutuvien polttoaineiden käytön lisäystavoitteiden mukaisesti Hanasaaren voimalaitoksessa tullaan jatkossa käyttämään rinnakkaispolttoaineena myös pellettejä 5-10 % polttoaineesta. Pellettijärjestelmä tuo keväällä 2013 tehdyn vaaranarvioinnin mukaan



uusien riskejä laitosalueelle. Pelletin varastointi ja käyttö voi aiheuttaa ympäristölle sekä terveys- että räjähdysvaaraa. Vuonna 2016 voimaan astuva IE-direktiivi asettaa tiukempia vaatimuksia typen oksidien päästöille. Hanasaaren voimalaitoksella päästöjä tullaan pienentämään syöttämällä kattilaan joko ammoniakki- tai ureavettä.

Vaaranarvioinnissa on tarkasteltu sekä uuden pellettisiilon että typenoksidipäästöjen vähentämisessä käytettävän ammoniakiveden aiheuttamia suuronnettomuusvaaratilanteita. Pellettisiilon tulipalon mallinnuksen mukaan savukaasut voivat levitä myös laitoksen ympäristöön suunniteltujen asuinkortteleiden alueelle, mikä voi edellyttää turvatoimenpiteitä mm. talotekniikan suunnittelussa. Ympäristölautakunnan mielestä kaavoituksen yhteydessä on tarpeen pyytää Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta uusi, laitoksen polttoaineissa ja typenpoistossa tapahtuviin muutoksiin liittyviin vaaranarviointeihin perustuva lausunto suojaetäisyystarpeista ja muista tarvittavista suojatoimenpiteistä. Vaaranarvointien riittävyyden tarkastelussa tulisi selvittää tarve mallintaa savukaasujen leviäminen myös laimenemisen kannalta heikoimmassa inversiotilanteessa.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517  
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 04.02.2014 § 48

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Sompasaaren alueelle suunnitellaan asuinaluetta 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 mukailleen 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-alueetta on 10,6 ha ja vesialuetta 5,4 ha. Kaavamuuoksessa 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 sijoituvia sosiaali- ja terveysviraston hankkeita. Päiväkodin piha-alue on pieni. Kaavaselostuksessa on mainittu, että piha-alueelta on järjestettävissä yhteys Loviseholminpuistoon. Jos päiväkotitoiminto 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

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

Helsingin Satama -liikelaitos 3.2.2014

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Sompasaaren alueen asemakaavan alueelta varsinainen satamatoiminta poistui vuonna 2009 Vuosaaren sataman valmistuttua. Kaava-alueella - sen itärannalla - sijaitsee kuitenkin vielä Helsingin Sataman vesikaluston kotisatama ja huoltotoimintaan tarvittava alue.



Helsingin Satama tarvitsee vesikalustoaan sataman rakentamiseen ja kunnossapitoon liittyvissä tehtävissä. Vesikalusto on myös määrätty palvelemaan öljyvahinkojen torjunnassa. Helsingin Satama on vähentänyt ja jatkaa vähentämistä sellaisen kaluston osalta, jota ei tarvita edellä mainittujen tehtävien hoidossa.

Aluerakentamisprojektin ilmoituksen mukaan tukikohta voisi sijaita nykyisellä paikallaan vuoteen 2015 asti. Helsingin Satama on esittänyt, että sen vesikaluston tukikohta voitaisiin siirtää Hanasaaren voimalaitoksen edustalla sijaitsevalle laiturialueelle. Sieltä olisi ilmeisesti tarvetta varata tukikohta myös Staran merellisiä toimintoja varten. Sen tukikohta sijaitsee tämän lausunnolla olevan asemakaava-alueen länsirannalla.

Helsinki merellisenä kaupunkina tarvitsee vesialueidensa ja rantojensa ylläpitoon vesillä liikkuvaa kalustoa. Vesikaluston tukikohtaongelma tulee ratkaista kaavoituksella nykyistä pitkäjänteisemmin. Edellistä seikkaa lukuun ottamatta Helsingin Satamalla ei ole huomautettavaa Sompasaaren alueen asemakaavan muutosehdotuksesta.

3.9.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

Satu Lehtonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527  
satu.lehtonen(a)hel.fi  
Aarno Ahti, projektipäällikkö, puhelin: +35931033550  
aarno.ahti(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimisto 31.1.2014

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Asuntotuotantotoimisto lausuu Sompasaaren asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12200 seuraavaa:

Sompasaaren alueelle on suunniteltu selkeärakenteinen korttelikokonaisuus, jossa suuresta osasta asuntoja on mahdollista avata näkymiä joko merelle tai keskellä aluetta sijaitsevaan puistoon. Alueelta ei ole varattu vielä tontteja asuntotuotantotoimistolle.

Alueelle on kehitetty uudenlaista pysäköintiratkaisua jossa ensi vaiheessa toteutetaan 65 % kaavan määräämistä autopaikoista pihakannen alle nimeämättöminä. Loput paikat on tarkoitus toteuttaa tarpeen mukaan myöhemmin kolmeen erikseen osoitettuun kortteliin alaspäin enintään kolmeen kerrokseen.

Pysäköinnin toteuttaminen myöhemmin on erittäin haasteellista sopimusteknisesti ja käytännössä mahdollista vain



markkinaperusteisesti yksityiseen omistukseen, joko asunto-osaakeyhtiön tai yksittäisen asukkaan. ARA-rahoitusjärjestelmässä yhtiöt voivat varata rahaa ainoastaan kohteen rakentamisvaiheessa toteutettaviin pysäköintipaikkoihin, eivät mahdollisiin myöhempiin lisäpaikkojen kustannuksiin. Tällöin ARA-asukkaidenkin mahdollisesti tarvitsemat lisäpaikat tulisi kustantaa autopaikkaa tarvitsevan asukkaan toimesta. Käytännössä on hyvin epätodennäköistä että autopaikan ostajia tulisi ARA-talouksista, ainakaan ARA-vuokra-asunnoista.

Peruspysäköintinormi 1/120 on varsin runsas ottaen huomioon alueen hyvän saavutettavuuden ja keskeisen sijainnin. Kaupungin vuokra-asuntojen osalta on huomioitu 20 % vähennys ja seniorikohteissa 25 % verrattuna vastaavaan omistusasuntokohteeseen. Vastaavantyyppistä vähennystä voisi soveltaa myös ARA-rahoitteiseen asumisoikeustuotantoon.

Kaksi pienempää korttelia, 10633 ja 10634, jotka on osoitettu useampitasoiseen maan alle menevään pysäköintiratkaisuun, ovat kooltaan ja muodoltaan epätaloudellisia kun otetaan huomioon, että monitasoisessa ratkaisussa rampit vievät paljon tilaa. Useampaa pysäköintitasoa tulisikin harkita lähinnä kolmannessa siihen osoitetussa korttelissa 10636.

Korttelikohtainen pysäköinti on pihakansien alla joka on positiivisesti sijoitettu niin ylös että yksitasoisena se voitaneen toteuttaa tulvarajan yläpuolelle. Kääntöpuolena korkealla olevasta pihakannesta on se, että rakennukseen muodostuu runsaasti pimeää tilaa autohallia vasten. Kadut on myös suunniteltu nousevaksi puistoon päin jolloin poikittaisten katujen kaltevuus vaikeuttaa esteettömien sisäänkäyntien suunnittelua ja aiheuttaa tehottomuutta maantasokerroksessa.

Kaavamerkintöjen mukaan rakennuksen korkeudet polveilevat runsaasti. Osittain kysymys on maanpinnan nostamisen aiheuttamasta polveilusta maantasossa eikä kattopintojen polveilusta, kuitenkin kerrosmäärien vaihtelu heijastuu kerrostasojen ratkaisuihin. Kaavaehdotuksen miljöö vaikuttaa korkeatasoiselta ja viihtyisältä ja merellisen ympäristön hyvin huomioivalta, mutta etenkin kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon haasteelliselta. Pysäköintipaikkojen toteuttaminen vaiheittain helpottaa alkuvaiheen kustannuspaineita.

Lisätiedot

Seidi Kivisyryjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331  
seidi.kivisyryja(a)att.hel.fi

Pelastuslautakunta 21.01.2014 § 8

HEL 2013-008387 T 10 03 03

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566





## Päätös

Pelastuslautakunta päätti antoi kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) satama-, vesi- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 10630-10648) koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen nro. 12200 seuraavan lausunnon:

KL-1- ja W/KL-1 korttelialueiden katujärjestelyissä tulee huomioida vesialueelle pitkäaikaisesti sijoitettavien liike-, toimisto-, hotelli- ja ravintolatoimintaa palvelevien alusten edustoilla pelastuslaitoksen nostolavakaluston toimintamahdollisuudet. Tämä tulee huomioida mm. istutuksissa ja kiinteiden rakennelmien sijoittelussa, sekä mahdollisissa pysäköintirajoituksissa.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

## Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

## Lisätiedot

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31031238  
pekka.ronkainen(a)hel.fi

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.12.2013 § 407

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

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

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



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