

TOTEUTUSSUUNNITELMA VERKKOSAAREN POHJOISOSAN RAKENTAMISESTA

Sijainti yhdyskuntarakenteessa, asemakaavatilanne ja liikennejärjestelyt

Kalasadaman projektialueeseen kuuluva Verkkosaaren pohjoisosa sijaitsee Helsingin itäisessä kantakaupungissa, Sörnäisten kaupunginosassa, noin 3 km etäisyydellä keskustasta. Alue rajautuu lännessä olemassa olevaan katuun Hermannin rantatiehen, josta kulku alueelle tapahtuu. Verkkosaaren pohjoisosan viereisen alueen, Verkkosaaren eteläosan rakentaminen on käynnissä. Idässä alue rajautuu mereen ja pohjoisessa tulevaan asuntoalueeseen, jota ei vielä ole kaavoitettu.

Verkkosaaren pohjoisosan asemakaava (numero 12375) hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 14.12.2016 ja se sai lainvoiman 27.1.2017.

Alueen asemakaava ja havainnekuva ovat toteutussuunnitelman **liitteenä 1a ja 1b**.

Väestön ja työpaikkojen kehitys vuosina 2016 – 2022

Verkkosaaren pohjoisosaan rakennetaan pääosin asuntoja. Liiketilaa alueelle on kaavoitettu 3 680 k-m² ja palvelurakentamista 5 100 k-m², 300 lapsen päiväkotia varten. Alueelle rakennetaan yhteensä noin 1950 asuntoa, joista 40 on kelluvia asuntoja. Asuntorakentaminen alueella alkaa aikaisintaan vuoden 2020 lopulla. Ensimmäiset asukkaat kelluviin asuntoihin muuttavat arviolta vuonna 2021. Viimeisten asuntojen arvioidaan valmistuvan vuonna 2028. Alueen valmistuttua Verkkosaaren pohjoisosassa arvioidaan olevan noin 3 600 asukasta. Pääosa asunnoista valmistuu ja työpaikoista syntyy vuoden 2022 jälkeen.

Asuntotuotannon määrä-, hallintamuoto- ja talotyyppitavoitteet vuosina 2016 – 2022

Alueelle on kaavoitettu noin 160 000 k-m² asuinkerrosalaa.

Asuntotuotannon määrät hallintamuodoittain ja talotyypeittäin on esitetty **liitteessä 2**.

ARA-tuotannon osuus

ARA-tuotannon (ara-vuora ja asumisoikeus) osuus on tämän hetkisen arvion mukaan noin 40 % koko alueen asuntotuotannosta, mikä vastaa noin 750 asuntoa, joista arviolta noin 550 on ARA-vuora-asuntoja ja 200 asumisoikeusasuntoja.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen kokonaan.

Katujen, siltojen ja puistojen rakentamisen kustannukset ja aikataulu

Alueen katualueiden rakentamisen kustannukset vuosina 2018 – 2022 ovat yhteensä noin 40 milj. euroa. Lähes kaikki alueen kadut joudutaan perustamaan paalulaatan varaan. Meren rantaan Verkkosaarenrannan katualueelle joudutaan rakentamaan porapaaluseinä ko. katua varten sekä koko alueen stabiliteetin varmistamiseksi. Porapaaluseinä on rakennettava ennen alueen muun rakentamisen aloittamista. Tämän lisäksi tonttialueiden pilaantuneen maan puhdistuksen kustannukset ovat suuret. Tonttien puhdistusten kustannukset (noin 40 - 50 milj. euroa) eivät ole mukana ilmoitetussa 40 milj. eurossa, jolle haetaan avustusta. Kaupungin investointikustannukset ovat hyvin etupainotteisia asuntorakentamiseen nähden. Vuosittaiset rakentamiskustannukset on esitetty **liitteessä 3**.

Alueen rakentamisaikataulu on kunnallistekniikan osalta seuraava:

Katujen suunnittelu vuosina 2017 – 2018

Katujen rakentaminen vuosina 2018 – 2022

Lopullisesti kadut valmistuvat asuntorakentamisen tahdissa

Avustuksen vaikutus alueen asuntotuotannon ja hankkeiden aikaistamiseen

Verkkosaaren pohjoisosa on maaperältään huonoa ja alueen rakentaminen hyvin kallista. Alueella on myös runsaasti pilaantuneita maita ja puujätteen sekaista täyttömaata, jotka edelleen lisäävät alueen rakentamisesta kaupungille aiheutuvia kustannuksia. Tämän takia avustuksen vaikutus alueen rakentamisen aikatauluun olisi merkittävä.

Liitteet

- | | |
|----|--|
| 1a | Asemakaavakartta |
| 1b | Asemakaavan havainnekuva |
| 2 | Väestö- ja työpaikkatavoite sekä asuntotuotannon määrä-, hallintomuoto- ja talotyypitavoitteet |
| 3 | Katujen rakentamiskustannusarvio |

LIITE 1a: Verkkosaaren pohjoisosan asemakaava (12375)



LIITE 2: Verkkosaaren pohjoisosan väestö- ja työpaikkatavoite sekä asuntotuotannon määrä ja talotyyppitavoitteet vuoteen 2022 mennessä

Vuosi	Väestötavoite vuoden lopussa (kpl)	Työpaikkata- voite vuoden lopussa (kpl)	Asuntotuotanto Aloitusvuosittain (asuntoa)				Asuntomäärät talotyypeittäin	
			Vapaa- arah. (kpl)	ARA-vuokra (kpl)	Asumisoik. (kpl)	Yhteensä (kpl)	Kerrostalo (kpl)	Pientalo (kpl)
2020	0	0	20	0	0	20	0	20
2021	40	0	20	320	60	400	380	20
2022	140	20	160	120	60	340	340	0
Yht.	180	20	200	440	120	760	720	40

LIITE 3: Verkkosaaren pohjoisosan katujen rakentamiskustannusarvio

	Katualueiden suunnittelu ja rakentaminen
Vuosi	(milj. euroa)
2018	2,5
2019	12,5
2020	17
2021	7,5
2022	0,5
Yhteensä	40