

TOTEUTUSSUUNNITELMA KALASATAMAN NIHDIN ALUEEN RAKENTAMISESTA

Sijainti yhdyskuntarakenteessa, asemakaavatilanne ja pääliikennejärjestelyt

Kalasadaman projektialueeseen kuuluva Nihti sijaitsee Helsingin itäisessä kantakaupungissa, Sörnäisten kaupunginosassa, noin 3 km etäisyydellä keskustasta. Kalasadaman eteläkärjessä oleva alue rajautuu pohjoisessa rakenteilla olevaan Sompasaaren asuntoalueeseen ja muissa ilmansuunnissa mereen.

Nihdin asemakaava (numero 12375) hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 27.11.2019 ja se sai lainvoiman 22.1.2020. Alueelle on suunniteltu kymmenen asuinkortteliä, hotellikortteli, ravintolakortteli, kaksi vesialueen kortteliä liike-, toimisto- tai ravintolalaivoille, päiväkotia ja pienvenesatama. Lisäksi alueelle on suunniteltu Nihdin Merihakaan Merihaansilta, josta haarautuu Hiilisatamansilta Hanasaareen. Alueen läpi kulkee Kruunusiltojen raitiotieyhteys, joka on tavoitteena ottaa käyttöön vuonna 2027. Myös raitiotieyhteys Kalasadamasta Pasilaan kolkee alueen läpi. Linjan päätepysäkki on Nihdissä ja liikennöinti on tavoitteena aloittaa vuonna 2024. Alueen läpi rakennetaan myös pyöräilyn runkolinja, baana. Nihdin rannat on suunniteltu toiminnoiltaan monipuolisina virkistys- ja ulkoilualueina.

Nihtiin saavutaan pohjoisesta Sompasaaren itä- ja länsireunoja pitkin sekä kävellen, pyöräillen tai raitiovaunulla siltayhteyksiä pitkin idästä, ja lännestä ja pohjoisesta. Alueella ei ole läpiajoliikennettä. Konttisatamankatu on itä-länsisuuntainen joukkoliikennekatu, joka yhdistää Kruunusillat-hankkeen Finkensillan ja Merihaansillan toisiinsa. Kruunusiltojen ja Kalasadaman raitiotien yhteinen pysäkki sijaitsee kyseisen kadun varrella keskellä aluetta.

Nihdin asemakaavakartta ja asemakaavan havainnepiirros ovat **liitteinä 1a ja 1b**.

Väestön ja työpaikkojen määrän kehitys

Nihtiin rakennetaan pääosin asuntoja. Uutta asemakaavan mukaista kerrosalaa on 124 050 k-m², josta asumista on 119 750 k-m², liiketilaa 4 300 k-m², hotelli- ja liiketilojen kerrosalaa 10 800 k-m² ja yleisten rakennusten kerrosalaa 1 500 k-m².

Asuntorakentaminen alueella alkaa vuonna 2022. Ensimmäiset asukkaat muuttavat aikaisintaan vuoden 2024 alussa ja viimeiset asunnot valmistuvat 2020-luvun lopulla. Alueen valmistuttua Nihdissä arvioidaan olevan noin 3 000 asukasta.

Asuntotuotannon määrä-, hallintamuoto- ja talotyyppitavoitteet

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

ARA-tuotannon osuus

ARA-tuotannon (ara-vuokra ja asumisoikeus) osuus on tämänhetkisen arvion mukaan noin 15 % koko alueen asuntotuotannosta, mikä vastaa noin 260 asuntoa, joista arviolta noin 80 % on ARA-vuora-asuntoja ja 20 % asumisoikeusasuntoja. ARA-tuotannon osuus painottuu alkuvuosiin.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen kokonaan.

Katujen, siltojen ja puistojen rakentamisen kustannukset ja aikataulu

Katujen ja rantarakenteiden suunnittelu- ja toteutuskustannukset vuosina 2020 – 2023 ovat yhteensä noin 31 milj. euroa. Kokonaiskustannukset katualueiden ja rantarakenteiden osalta ovat noin 75 milj. euroa. Tämän lisäksi tonttialueiden pilaantuneen maan puhdistuksen kustannuksia (ei mukana edellä ilmoitetussa luvussa) kertyy arviolta 2 milj. euroa. Kaupungin investointikustannukset ovat hyvin etupainotteisia asuntorakentamiseen nähden. Vuosittaiset katujen rakentamiskustannukset on esitetty **liitteessä 3**.

Alueen rakentamisaikataulu on kunnallistekniikan osalta seuraava:

Katujen suunnittelu vuosina 2019 – 2021
Katujen rakentaminen vuosina 2021 – 2029

Lopullisesti kadut valmistuvat asuntorakentamisen tahdissa.

Avustuksen vaikutus alueen asuntotuotannon ja hankkeiden aikaistamiseen

Varsinkin Nihdin ranta-alue on haastavia rakentaa ja alueen rakentaminen siksi kallista.

Alueen kadut voidaan perustaa vanhan saaren alueella kantavan pohjamaan tai kallionvaraun, saaren ulkopuolisilla alueilla kadut perustetaan täyttömaakerroksen varaun. Konttinosurinkujan ja Konttisaatamankadun alueella olemassa olevaa täyttömaakerrosta syvätiivistetään tulevan raitiotielinjauksen alueella.

Rantamuurien toteuttaminen edellyttää vanhojen rakenteiden osittaista purkamista ja kokonaan uusien rantamuurien rakentamista.

Rantamuurit tukitäyttöineen edellyttävät verraten laajoja ruoppauksia ja täyttöjä.

Alueella on myös pilaantuneita maita, jotka edelleen lisäävät alueen rakentamisesta kaupungille aiheutuvia kustannuksia

Avustuksella on siten huomattava vaikutus katujen, niihin liittyvien rantarakenteiden ja maaperän puhdistamiseen ja rakentamiseen siten, että asunrakentaminen voi toteutua tavoitellussa aikataulussa.

Liitteet

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

LIITE 1b: Nihdin asemakaavan (12576) havainnekuva



LIITE 2: Nihdin väestö- ja työpaikkatavoitteet sekä asuntotuotannon määrä ja talotyyppitavoitteet vuoteen 2026 mennessä

Vuosi	Väestö- tavoite vuoden lopussa (kpl)	Työpaikat avoite vuoden lopussa (kpl)	Asuntotuotanto Aloituvuosittain (asuntoa)				Asuntomäärät talotyypeittäin	
			Vapaa- rah. (kpl)	ARA- vuokra (kpl)	Asumisoi- k. (kpl)	Yhteen- sä (kpl)	Kerros- talo (kpl)	Pien- talo (kpl)
2020	0	0	0	0	0	0	0	0
2021	0	0	0	0	0	0	0	0
2022	0	0	123	102	43	268	268	0
2023	208	5	270	29	49	348	348	0
2024	704	45	235	0	0	235	235	0
2025	628	10	305	0	0	305	305	0
2026	555	5	148	0	0	148	148	0
Yht.	2 095	65	1 081	131	92	1 304	1 304	0

LIITE 3: Nihdin katujen ja puistoalueiden rakentamiskustannusarvio 2020 – 2026

	Katujen suunnittelu ja rakentaminen	Puistoalueiden suunnittelu ja rakentaminen
Vuosi	(milj. euroa)	(milj. euroa)
2020	1,09 (toteutunut)	0 (toteutunut)
2021	11,01	0
2022	12,45	0
2023	5,45	0
2024	21,76	0
2025	13,82	0
2026	12,16	0
Yhteensä	77,74	0