



10.10.2022

Asia/7

§ 690

Alueen varaaminen Ruoholahden Tammasaarenlaiturin ympäristöstä kelluvan asuntohankkeen kehittämiseksi (Länsisatama)

HEL 2022-000607 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata Ruoholahden länsiosasta Tammasaarenlaiturin ympäristöstä alueen Floating Flats Oy:lle (Y-tunnus 3097750-9) asuntohankkeen kehittämistä, kumppanuuskaavoitusta ja toteutusedellytysten selvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Kehittämisvarausalue on liitekartan 1 mukainen alue.
- Alueen pinta-ala on noin 18 000 m².
- Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteiden 2 ja 3 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja kehittämisvarausaluekartat
- 2 Erityiset varausehdot_Tammasaarenlaituri_041022
- 3 Yleiset_varausehdot_10012022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hakija

Floating Flats Oy hakee Ruoholahdessa sijaitsevan Tammasaarenlaiturin ympäristöstä alueen varaamista vednpäällisen asuinkerrostalohankkeen kehittämistä ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelamista varten 31.12.2024 saakka.

Floating Flats Oy on osallistunut kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan esittämällä korkean, kelluvan asumisen kehittämistä syvillä ranta-alueilla, kuten vanhoissa satamissa. Kehittyvä kerrostalo -työryhmä on puoltanut hanketta 17.12.2019. Floating Flats Oy:n alkuperäinen hakemus kohdistui Salmisaareen Länsiväylän pohjoispuolelle, mutta sijainti todettiin yhdessä kaupungin kanssa hankkeelle soveltumattomaksi muun muassa valmisteilla olevan Länsiväylän ympäristön osayleiskaavan takia. Kaupungin tavoitteena on löytää Kehittyvä kerrostalo -ohjelman puoltamille hankkeille sopivat alueet. Hankkeen toteuttamisedellytyksiä on yhteistyössä kaupungin kanssa päädytty tutkimaan Tammasaarenlaiturin alueella, minne hakija nyt hakee varausta.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma edistää rakennuttajien ja kaupungin yhteistyöllä kerrostaloasumisen kehittämistä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kehittyvä kerrostalo -ohjelma vastaa kerrostalojen suunnitteluun ja rakentamiseen liittyviin teknisiin, toiminnallisiin, esteettisiin, sosiaalisiin, asuntopoliittisiin ja rakentamisprosessiin liittyviin kehittämistarpeisiin.

Floating Flats Oy on vuonna 2019 perustettu yhtiö, jonka pääasiallinen toimiala on rakennuttajapalvelu.

Hakemus on oheismateriaalissa.

Varausalue

Tammasaarenlaiturin alue sijaitsee Ruoholahden länsiosassa, Lauttasaaren sillan eteläpuolella, noin 800 metrin päässä Ruoholahden metroasemalta. Kehittämisvarausalue sijoittuu pääosin Tammasaarenlaiturin viereiselle vesialueelle toimitilakortteliin 20003 viereen sekä laiturialueelle (kortteli 20022), jolla sijaitsee Helen Oy:n käytöstä vuoteen 2024 mennessä poistuva Salmisaaren voimalaitoksen hiilenlastauslaituri. Alueen laajuus on noin 18 000 m². Kaupunki omistaa varausalueen maa- ja vesialueet.



Tammasaarenrannan ja laiturin välisessä altaassa on kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan vuokraamia pienvenepaikkoja, joiden on tarkoitus säilyä toiminnassa. Tammasaarenlaiturissa, varattavan alueen pohjoisosassa on Suomen ympäristökeskuksen merentutkimusalue Arandan kotisatama. Arandalle etsitään varausaikana uusi satamapaikka.

Hankkeen kuvaus

Hankkeen tavoitteena on tutkia ja kehittää keskeisellä sijainnilla olevalle alueelle uudenlaista merellistä asumista. Suunniteltavat asuinkerrostalot olisivat pääosin kelluvia. Asuinrakennusten lisäksi alueelle tulisi merellistä julkista kaupunkitilaa, jonka ranta-aukio, vierasvenelaiturit ja merelliset palvelut olisivat kaikkien kaupunkilaisten käytettävissä.

Hanke tutkii 4-5 -kerroksisen kelluvan asuinkerrostalorakentamisen toteuttamisedellytyksiä. Uudenlainen rakentamistapa edellyttää suunnitteluperiaatteita, jotka hanke tulee laatimaan kehittämissivaiheessa yhteistyössä kaupungin kanssa. Hankkeessa tutkitaan modulaarista ja teollista puurakentamista, sekä veteen rakentamisen vähähäiriöisyyttä.

Kelluvien rakennusten lämpö- ja jäähdytysenergia on tarkoitus tuottaa vesistölämmöllä. Lämmöntuotannon lisäksi merellistä ympäristöä hyödynnetään asukkaille mahdollistettavien ja tarjottavien merellisten palveluiden muodossa. Teknisen konseptin lisäksi kehittämissivaiheessa kehitetään asumisen palvelukonsepti.

Kelluvien rakennusten pysäköinti on suunniteltu sijoitettavaksi rakennuksien alle ponttooneihin. Väestönsuojatilat on tarkoitus sijoittaa uudisrakennushankkeen yhteyteen osoitteeseen Energiakatu 8.

Asunnot on tarkoitus toteuttaa sääntelemättöminä omistusasuntoina.

Arkkitehtisuunnittelusta vastaa JKMM Arkkitehdit Oy.

Kaavatilanne

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osin vesialuetta ja osin asemakaavoittamatonta aluetta. Yleiskaavassa alue on vesialuetta, joka rajautuu kantakaupunkialueeseen (C2 merkintä). Alueelle on tarkoitus tehdä asemakaavamuutos, mikäli suunnittelu etenee varausehtojen mukaisesti.

Varausehdot ja tontinluovutus

Alueen kehittämistä tehdään yhteistyössä kaupungin kanssa. Erityisesti varausehdoissa on huomioitu muun muassa alueen suunnittelu kaupungin ohjauksessa, asumisen rahoitus- ja hallintamuodot, varausalueen rakentamiskelpoisuutta ja sen rantarakenteen kuntoa koskevat



ehdot, yhteistyö Kiinteistö Oy Kaapelitalon kanssa sekä vähähiiliset ratkaisut.

Erityiset ja yleiset varausehdot ovat liitteissä 2 ja 3. Varausehdot on valmisteltu yhteistyössä asemakaavoituspalvelun ja kaupunginkanslian kanssa.

Kaupunkiympäristölautakunnan esittämiin erityisiin varausehtoihin on lisätty ehto, jonka mukaan varauksensaaja on velvollinen huomioimaan Helen Oy:n mahdolliset energiahuollon tarpeista tulevat reunaehdot suunnitelmissaan. Asian valmistelun ja kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen on ilmennyt, että varausalueella olevaa Tammasaaren satamaa tarvitaan Helen Oy:n toiminnoille todennäköisesti vielä noin 5-10 vuotta.

Kaikkien kehittämisvarausalueella olevien tonttien toteuttamiseen tähtäävistä varaus- ja luovutusehdoista päätetään erikseen. Varauksensaajalla on oikeus tontinvaraukseen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja varausehdoissa mainitut muut edellytykset ovat täyttyneet.

Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään myöhemmin tonttivarauksessa, mikäli hanke osoittautuu jatkoselvittämisen aikana toteuttamiskelpoiseksi.

Vuorovaikutus

Hankkeen suunnitelma oli kommentoitavissa Kerro kantasi -palvelussa 30.11.-21.12.2021. Kommentteja pyydettiin esimerkiksi asuntoihin, liiketiloihin ja toimintoihin sekä liikenteeseen ja reitteihin liittyen. Kommentteja saatiin yhteensä 480 kappaletta ja niistä tehtiin yhteenveto. Tammasaarenlaiturin alueen ja ympäristön elävöittämisestä pidettiin pääsääntöisesti myönteisenä, mutta liikennettä ja pysäköintipaikkojen tarvetta lisäävän asuntorakentamisen sijaan alueelle toivottiin virkistymiseen liittyvää toimintaa. Lisäksi palautteessa tunnistettiin, että asumisen sijoittaminen Kaapelitehtaan viereen saattaa aiheuttaa riskin Kaapelitehtaan toiminnalle tapahtumista kantautuvan melun kannalta.

Hankkeesta järjestettiin myös infotilaisuus verkossa 9.12.2021. Tilaisuuteen osallistui noin 40 henkilöä. Tilaisuudessa esitetyt kysymykset koskivat mm. pysäköintiä ja liikennettä, hankkeen vaikutusta näkymiin, ympäristövaikutuksia ja -olosuhteita, alueen mahdollisia tulevia palveluita sekä rakentamisaikaisia vaikutuksia.

Kyselyn ja asukastilaisuuden palaute on huomioitu varausehdoissa ja varausaluetta pienennettiin huomattavasti palautteen perusteella.



Asemakaavamuutoksen valmisteluun sisältyy oma vuorovaikutusprosessinsa.

Varauksen perustelut

Hanke vastaa kaupungin strategiaan tavoitteisiin hyödyntämällä Helsingin merellisyttä asumisessa uudella tavalla.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki voi varata asunto- ja yritystontit suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein. Tammasaarenlaiturin alue varataan hakijan aloitteesta kehittämishankkeelle, jolla on merkittävää uutuusarvoa ja on todennäköistä, ettei kilpailuttamalla tai julkisella haulla olisi saavutettavissa kaupungin kannalta parempaa lopputulosta. Vastaavaa hanketta ei ole aiemmin toteutettu Suomessa. Hanke on merkittävä kerrostalorakentamisen kehittämisen kannalta ja tuo asukkaille uusia asumisen vaihtoehtoja.

Kelluvien asuntotonttien varaaminen hakijalle aiemmin kuvatuin ehdoin perustuu kaupunginhallituksen tontinluovutuslinjauksiin, joiden mukaan suoravarauksella voidaan tehdä sellaiselle kehittämishankkeelle, jolle on Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puolto.

Kehittämisvarausalueella olevien kerrostalotonttien varaamisesta tullaan tekemään oma tonttivarauksesitysensä, mikäli hanke osoittautuu jatkoselvittämisen aikana toteuttamiskelpoiseksi.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja kehittämisvarausaluekartat
- 2 Erityiset varausehdot_Tammasaarenlaituri_041022
- 3 Yleiset_varausehdot_10012022

Oheismateriaali



10.10.2022

Asia/7

1 Tontinvaraushakemus_Floating_Flats

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.08.2022 § 422

HEL 2022-000607 T 10 01 01 00

Tammasaarenlaituri

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

Ruoholahden länsiosan Tammasaarenlaiturin alueen varaamista Floating Flats Oy:lle (Y-tunnus 3097750-9) asuntohankkeen kehittämistä, kumppanuuskaavoitusta ja toteutusedellytysten selvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- kehittämisvarausalue on liitekartta 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 18 000 m².
- varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteiden 2 ja 3 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

(A1120-471)

Käsittely



10.10.2022

Asia/7

23.08.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Ilkka Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

16.08.2022 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, kiinteistökehitys, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi