



§ 422

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Ruoholahden Tammasaarenlaiturin alueen varaamisesta kelluvan Kehittävyyden kerrostalo -asuntohankkeen kehittämiseksi (Länsisatama, Ruoholahti)

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

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja kehittämisvarausaluekartat
- 2 Erityiset varausehdot_Tammasaarenlaituri_200622
- 3 Yleiset_varausehdot_10012022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Floating Flats Oy:lle esitetään Ruoholahdessa sijaitsevan Tammasaarenlaiturin alueen varaamista vedenpäällisen asuinkerrostalohankkeen kehittämistä varten sekä kelluvien kerrostalotonttien varaamista Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelemiseksi 31.12.2024 saakka. Hakijan on tarkoitus varausaikana kehittää varausalueelle asuinkerrostalohanke, jossa osa talot olisivat pääosin kelluvia. Hanke vaatii asema-kaavan muutoksen.

Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään myöhemmin tonttivarauksessa, jos hanke osoittautuu jatkoselvittelyn aikana toteuttamiskelpoiseksi.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hakija

Floating Flats Oy pyytää kehittämisvarausta Tammasaarenlaiturin alueen kehittämiseksi.

Floating Flats on osallistunut Helsingin 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 tulevan osayleiskaavan takia. Kaupungin tavoitteena on löytää Kehittyvä kerrostalo -ohjelman puoltamille hankkeille sopiva alue. 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 rakentamisprosessin kehittämistarpeisiin.

Floating Flats Oy on perustettu 2019 ja yhtiön pääasiallinen toimiala on Rakennuttajapalvelu ja kotipaikka on Helsinki. Yhtiön toimitusjohtajana toimii *****

Hakemus on oheismateriaalissa.

Tietoa alueesta

Tammasaarenlaiturin alue sijaitsee Ruoholahden länsiosassa, Lauttasaaren sillan eteläpuolella, noin 0,8 km Ruoholahden metroasemalta. Kehittämisvarausalue sijoittuu pääosin Tammasaarenlaiturin viereiselle vesialueelle toimitilakorttelin 20003 viereen sekä laituralueelle (kortteli 20022), jolla sijaitsee Salmisaaren voimalaitoksen hiilenlastauslaituri, joka poistuu Helenin käytöstä arviolta viimeistään 2024. Alueen laajuus on noin 18 000 m². Kaupunki omistaa varausalueen maa- ja vesialueet.

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

Alueelle on tarkoitus tehdä asemakaavamuutos, mikäli suunnittelu etenee varausehtojen mukaisesti.

Hankkeen kuvaus

Hankkeen tavoitteena on tutkia ja kehittää keskeisellä sijainnilla olevalle alueelle uudenlaista merellistä asumista. Suunniteltaville tonteille 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. Hanke on Kehittyvä kerrostalo -ohjelman puoltama. Uudenlainen rakentamistapa edellyttää suunnitteluperiaatteita, jotka hanke tulee kehittämissivaiheessa yhteistyössä kaupungin kanssa laatimaan. Hankkeessa tutkitaan modulaarista, 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 kehittämisvaiheessa kehitetään asumisen palvelukonsepti.

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

Alue asemakaavoitetaan hankkeen yhteydessä. Asunnot on tarkoitus toteuttaa sääntelemättöminä omistusasuntoina.

Arkkitehtisuunnittelusta vastaa JKMM Arkkitehdit Oy.

Varausehdot ja tontinluovutus

Alueen kehittämistä tehdään yhteistyössä kaupungin kanssa. Keskeisimpinä varausehtoina ovat alueen suunnittelu kaupungin ohjauksessa, asumisen rahoitus- ja hallintamuodot, kaupungin investointisuunnitelma ja yhteistyö Kiinteistö Oy Kaapelitalon kanssa sekä vähähiiliset ratkaisut.

Erietyiset ja yleiset varausehdot ovat liitteissä 2 ja 3. Varausehdot on valmisteltu yhteistyössä asemakaavapalvelun ja kaupunginkanslian kanssa.

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

Vuorovaikutus

Hankkeen alustavaa suunnitelmaa on vuorovaikutettu kehittämisvarauksen valmistelua varten. 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 tuli yhteensä 480 kappaletta ja niistä tehtiin yhteenveto. Tammasaarenlaiturin alueen ja ympäristön elävöittämistä pidettiin pääsääntöisesti myönteisenä, mutta liikennettä ja pysäköintipaikkojen tarvetta lisäävän asuntorakentamisen sijaan alueelle toivottiin virkistymiseen liittyvää toimintaa. Tunnistettiin, että asuminen Kaapelitehtaan vieressä saattaisi aiheuttaa riskiä Kaapelitehtaan toiminnalle tapahtumista kantautuvan melun vuoksi.



Lisäksi verkossa järjestettiin infotilaisuus 9.12.2021. Tilaisuudessa oli noin 40 osallistujaa. 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.

Tämä esitetty kehittämisvaraus mahdollistaa yleiskaavan mukaisen asemakaavasunnitelman laatimisen. Jos suunnitelmat johtavat asemakaavan muutosprosessiin, tehdään sen yhteydessä vielä normaali vuorovaikutus.

Varauksen perustelut

Hanke vastaa kaupungin strategiaan tavoitteisiin hyödyntämällä Helsingin merellisyttä asumisessa uudella tavalla eikä vastaavaa hanketta ole toteutettu Suomessa. Hanke kehittää merkittävästi kerrostalorakentamista sekä tuo asukkaille uusia asumisen vaihtoehtoja.

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.

Hakijan tekemä ehdotus kelluvien asuinkerrostalojen suunnittelemiseksi on saanut Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puollon 17.12.2019. Kelluvien asuntonttien varaaminen hakijalle aiemmin kuvatuin ehdoin perustuu kaupunginhallituksen tontinluovutuslinjauksiin, joiden mukaan suoravaraus voidaan tehdä sellaiselle kehittämishankkeelle, jolle on Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puolto.

Kehittämisvarausalueella olevien kerrostalotonttien varaamisesta tullaan tekemään eri esitys (ns. tonttivaraus), jos hanke osoittautuu jatkoselvittelyn aikana riittävän toteuttamiskelpoiseksi.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



23.08.2022

Asia/4

Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja kehittämisvarausaluekartat
- 2 Erityiset varausehdot_Tammasaarenlatuitori_200622
- 3 Yleiset_varausehdot_10012022

Oheismateriaali

- 1 KEHITTYVÄ KERROSTALO tontinvaraushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Kanslia/Tuomo Sipilä, Timo Meuronen, Riikka Karjalainen
Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho
Kymp/Make/Kartat

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.08.2022 § 413