



## § 199

### Jätkäsaaren L3 -makasiinirakennusta koskevan konseptikilpailun järjestäminen(Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20799/1)

HEL 2020-004042 T 10 01 01 01

Tyynenmerenkatu 6

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan numero 12351 ohjeellista tonttia 20799/1 koskevan liitteenä 1 olevan kilpailuohjelman: "Länsisataman Jätkäsaaren L3-varastomakasiinin tarjouskilpailu" ja järjestää mainitulla tontilla konseptikilpailun.

Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä hakuohjeen ja kilpailun järjestämisen.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöjen kehittämisyksikön/tiimin päällikön päättämään tarjouspyynnön tarkistuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa tarjousten jättämiseksi varattua aikaa.

## Käsittely

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

Esittelijä muutti esityksen perusteluja seuraavasti: Korvataan kohta 16: Kilpailun arviointiryhmä valitsee hakuohjeessa esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien mukaiset vaatimukset parhaiten täyttävän kilpailuehdotuksen kilpailun voittajaksi ja valmistelee kaupunkiympäristölautakunnalle esityksen kilpailualueen edellyttämän jatkosuunnittelun varauksensaajaksi. Lisäksi arviointiryhmä voi myös esittää kilpailun voittaneelle hankkeelle jatkosuunnitteluohjeita, joita varauksensaaja on velvollinen varausaikana noudattamaan.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi  
Katharina Mead, projekti-insinööri, puhelin: 09 310 25452



katharina.mead(a)hel.fi  
Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401  
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 L3-kilpailuohjelma\_luonnos\_26032020
- 2 L3-Kilpailualue

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan numero 12351 ohjeellista tonttia 20799/1 koskevan liitteenä 1 olevan kilpailuohjelman: ”Länsisataman Jätkäsaaren L3-varastomakasiinin tarjouskilpailu” ja järjestää mainitulla tontilla konseptikilpailun.

Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä hakuohjeen ja kilpailun järjestämisen.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöjen kehittämisyksikön/tiimin päällikön päättämään tarjouspyynnön tarkistuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa tarjousten jättämiseksi varattua aikaa.

## Tiivistelmä

Helsingin kaupunki omistaa Jätkäsaarella sijaitsevan tontin 20799/1, jolla sijaitsee vuonna 1924 rakennettu L3-varastomakasiinirakennus sekä teollisuusnosturi. Kaupungilla ei ole omaa käyttötarvetta tontilla sijaitsevalle rakennukselle, mistä johtuen rakennuksen korjaaminen ja mahdollinen lisärakentaminen muuhun käyttötarkoitukseen on tarkoituksenmukaista.

Kilpailun tavoitteena on löytää tontilla sijaitsevalle rakennukselle toteuttaja ja ostaja, joka toteuttaa rakennukseen monipuolisia tiloja esimerkiksi taiteen, liiketilojen, kokoontumistilojen, majoituksen ja toimitilan ympärille. Tontilla sijaitseva rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1, minkä vuoksi rakennuksen korjaaminen tulee tapahtua huomioiden rakennukselle asetetut arkkitehtuuri, kulttuuri ja muut arvot.

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään, että tontilla sijaitsevan rakennuksen kehittämisestä ja luovuttamisesta järjestetään konseptikilpailu, jonka voittajalle varataan kilpailualueen mukainen tontti jatko-suunnittelua varten. Kilpailualueella sijaitseva rakennus tullaan luovut-



tamaan myymällä ja tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

## Esittelijän perustelut

### Tausta

Helsingin kaupunki omistaa Länsisataman Jätkäsaassa sijaitsevan asemakaavan numero 12351 mukaisen ohjeellisen tontin 20799/1, jolla sijaitsee vuonna 1924 rakennettu L3-varastomakasiinirakennus. Kaupungin omistusaikana tontilla sijaitseva rakennus on ollut vuokrattuna, mutta viimeisten vuosien aikana suuri osa rakennuksen tiloista on ollut tyhjiällä. Kaupungin omistuksessa olevalle L3-varastomakasiinirakennukselle ei ole kaupunkia palvelevaa käyttötarkoitusta, mistä johtuen sen luovuttaminen yksityiselle toimijalle kehittämistä varten on tarkoituksenmukaista.

Rakennuksen korjaaminen monipuolisiin käyttötarkoituksiin on tarkoituksenmukaista rakennuksen toimintaedellytysten turvaamiseksi pitkällä aikavälillä.

### Kilpailun kohde

Kilpailun kohteena on Helsingin Jätkäsaassa osoitteessa Tyynenmerenkatu 6 sijaitseva rakennus sekä tontilla sijaitseva teollisuusnosturi. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu Toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolla sijaitsee historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas suojeltava rakennus (KTY/s).

### Kilpailun tarkoitus

Kilpailun tarkoituksena löytää kilpailualueelle toteuttamiskelpoinen ehdotus sekä ostaja ja toteuttaja kilpailualueella sijaitsevan rakennuksen kehittämiseksi monipuolisiin kulttuurin, vapaa-ajan ja yhdessäolon tarpeisiin. Kilpailu on muodoltaan konseptikilpailu, jonka voittajaksi on tarkoitus esittää kilpailuehdotusta, joka täyttää parhaiten hakuohjeessa asetut tavoitteet.

### Konseptikilpailun järjestäminen ja kilpailuaika

Tarjouskilpailua varten on laadittu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun, kaupunginkanslian Jätkäsaaren aluerakentamisprojektin ja asemakaavoituspalvelun yhteistyönä liitteenä 1 oleva ehdotus hakuohjeeksi: ”Länsisataman Jätkäsaaren L3-varastomakasiinin tarjouskilpailu”. Konseptikilpailun ensimmäisestä vaiheesta valitaan kilpailun arviointiryhmän tekemän päätöksen perusteella jatkoon 1-2 parasta konseptisuunnitelmaa. Kilpailun toisessa vaiheessa jatkoon valittujen kilpailijoiden kanssa käydään neuvottelut liittyen esitettyjen suunnitel-



mien toteuttamisesta, jatkosuunnittelusta ja rakennusoikeuksien hinnoista.

Kilpailu käynnistyy kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä tarjouspyynnön ja kilpailun järjestämisen. Kilpailun ensimmäinen vaihe päättyy tämän hetkisen aikataulun mukaan 28.8.2020.

Kilpailun toisen vaiheen päättymisen jälkeen arviointiryhmä valitsee kilpailun voittajan. Tavoitteena on, että kaupunkiympäristölautakuntaan tuodaan päätösesitys tontin vuokraamisesta ja varaamisesta sekä tarvittaessa rakennuksen myyntiä koskevasta esisopimuksesta vuoden 2020 loppuun mennessä.

### Kilpailun arviointi

Kilpailun arviointiryhmä valitsee hakuohjeessa esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien perusteella jatkoneuvotteluihin 1-2 parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneitä konseptisuunnitelman esittänyttä kilpailijaa. Neuvotteluvaiheessa kilpailija ei voi heikentää konseptisuunnitelmista esitettävää laatutasoa, esitettyä hankekokonaisuutta, toiminnallista sisältöä tai muita perusratkaisuja. Kilpailun toisessa vaiheessa kilpailijan tulee viimeistellä käytyjen neuvottelujen jälkeen esitys kilpailualueen toteuttamiseksi.

Kilpailun toisessa vaiheessa käytävien neuvotteluiden tarkoituksena on saattaa neuvotteluihin valittujen kilpailijoiden esittämät konseptisuunnitelmat laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan lopulliseen muotoonsa. Kilpailun toisen vaiheen päättyessä kilpailijoilta pyydetään tarjousta kilpailuehdotuksen toteuttamisesta ja rakennuksen ostamisesta.

Kilpailun arviointiryhmä valitsee hakuohjeessa esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien mukaiset vaatimukset parhaiten täyttävän kilpailuehdotuksen kilpailun voittajaksi ja kilpailualueen edellyttämän jatkosuunnittelun varauksensaajaksi. Lisäksi arviointiryhmä voi myös esittää kilpailun voittaneelle hankkeelle jatkosuunnitteluohjeita, joita varauksensaaja on velvollinen varausaikana noudattamaan.

Kilpailun arviointikriteerit koostuvat seuraavista kokonaisuuksista:

- Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältökonsepti
- Historiallisen arvo ja identiteetti
- Kilpailuehdotuksen toteuttamiskelpoisuus
- Hakijan yhteistyökumppaneiden kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön.

### Esisopimus ja varauspäätös



Kilpailun voittajan tai tämän määräämän tahon kanssa esitetään solmittavaksi rakennuksen myyntiä koskeva esisopimus, johon sisältyy myös kilpailualueella sijaitseva teollisuusnosturi. Esisopimuksessa sovitaan niistä ehdoista ja edellytyksistä, joiden toteutuessa osapuolet sitoutuvat solmimaan lopullisen kauppakirjan rakennuksen luovutusta koskien.

Esisopimuksen solmimisen yhteydessä astuu voimaan kilpailualueen varaamista koskeva päätös, jonka aikana kaupunki ja kilpailun voittaja, kilpailuehdotuksen niin edellyttäessä kaavoittavat kumppanuuskaavoituksena kilpailualueen toteuttamisen mahdollistaman asemakaavan muutoksen. Mikäli esitetty kilpailuehdotus ei edellytä asemakaavan muutosta, varataan kilpailualue kilpailun voittajalle jatkosuunnittelua varten.

Rakennuksen myynti on ehdollinen sille, että mahdollinen kilpailuehdotuksen toteuttamiseksi tarvittava asemakaavan muutos sekä kaupungin päätös rakennuksen myynnistä ovat tulleet lainvoimaisiksi. Rakennuksen esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ostaja on velvollinen toimittamaan kaupungille vakuuden esisopimuksen mukaisten velvoitteiden noudattamiseksi.

#### Rakennuksen myynti ja tontin vuokraaminen

Rakennuksen myyntiä koskeva kauppakirja allekirjoitetaan esisopimuksessa mainitulla tavalla sen jälkeen, esisopimuksen mukaiset ennakkoehdot ovat täyttyneet. Kauppakirja tehdään esisopimuksessa mainittuja periaatteita noudattaen sen myynnistä kaupungin osalta päättää toimivaltainen viranhaltija tai toimielin.

Samanaikaisesti rakennuksen kauppakirjan allekirjoittamisen kanssa allekirjoitetaan tontin pitkäaikaista vuokraamista koskeva maanvuokrasopimus. Maanvuokrasopimus mahdollisella osto-optiolla tehdään kaupungin tavanomaisia ehtoja noudattaen ottaen lisäksi huomioon hankkeen toteuttamisen varmistamiseen liittyvät ehdot sekä alue- ja tontti-kohtaiset lisäehdot.

#### Rakentamisen aikataulu

Kilpailun tavoitteena on, että rakennuksessa toteutettavat muutostyöt käynnistyvät mahdollisimman pian kilpailun ratkaisemisen jälkeen. Tontin luovuttaminen ja rakennustöiden aloittaminen edellyttävät luonnollisesti muutostöiden mahdollistavaa lainvoimaista asemakaavaa ja rakennuslupaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho



Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi  
Katharina Mead, projekti-insinööri, puhelin: 09 310 25452  
katharina.mead(a)hel.fi  
Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401  
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

Liitteet

1 L3-kilpailuohjelma\_luonnos\_26032020  
2 L3-Kilpailualue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä  
Kanslia/Jätkäsaaren aluerakentaminen