



§ 440

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Eteläsataman alueen varaamiseksi laatu- ja konsepti-kilpailua varten (Kaartinkaupunki, Ullanlinna, Kaivopuisto)

HEL 2020-007033 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 7 kokouksen asiana nro 3.

Asian aikana kuultavana oli erityisasiantuntija Mia Kajan ja yksikön päällikkö Janne Prokkola. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi
Marjaana Yläjääski, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Maankäytön kehittämislinjaukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamista Eteläsatamasta konsepti- ja suunnittelukilpailua varten seuraavin ehdoin:



- Kilpailualue määräytyy liitekartan 1 mukaisesti. Alueen pinta-ala on noin 6,7 hehtaaria. Kilpailualue on määritetty ohjeellisesti ja alueen laajuus tarkentuu tulevassa kilpailuohjelmassa sekä asemakaavoituksessa. Kilpailun yhteydessä voidaan tutkia myös kauppahallin ja sen alueen kehittämistä.
- Kilpailun ja kilpailuohjelman valmistelun muut lähtökohdat:
 - Kilpailualueen tulevan kehittämisen maankäytölliset, alueen kehittämisen kannalta keskeiset tekniset ja laadulliset reunaehdot sekä tavoitteet määritetään liitteenä 2 olevien alustavien maankäytön kehittämislinjausten pohjalta.
 - Kilpailu suunnataan rakennus- ja kiinteistöalan toimijoille tai näiden muodostamille konsortioille, joilla on tekniset, taloudelliset- sekä muut edellytykset erittäin vaativan ja laadukkaan rakentamiskokonaisuuden toteuttamiseksi asetetussa määräjassa
 - Kilpailu voi käsittää myös arkkitehtuuri- ja designmuseon toteuttamisen, jolloin kilpailun voittaja toimii museorakennuksen toteuttajana ja investorina.
 - Kilpailu on kaksivaiheinen. Kilpailuehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville molemmissa arviointivaiheissa.
 - Kilpailu ratkaistaan laadullisin perustein. Kilpailun laadullisessa arvioinnissa kiinnitetään erityistä huomiota ainakin seuraaviin tekijöihin: (1) suunnitelmien kaupunkikuvallinen ja maisemallinen laatu sekä vaikutukset Eteläsataman merelliseen julkisivuun ja Helsingin silhuettiin, (2) paikan merkityksen ja ympäristön arvojen huomioon ottaminen, suhde olemassa olevaan ympäristöön, (3) konseptin toimivuus ja toteutuskelpoisuus, (4) kävely-ympäristön ja kaupunkitilan laatu, vetovoimaisen ympäristön syntyminen, (5) liitteenä 2 olevien alustavien maankäytön kehittämislinjausten pohjalta laadittavien maankäytön tavoitteiden sekä (6) Hiilineutraali Helsinki 2035 – ohjelman toteutuminen. Ehdotuksesta kaupungille koituvat taloudellinen hyöty voidaan ottaa arvioinnissa huomioon, jos kilpailuehdotukset ovat laadultaan tasaväkisiä.
 - Kilpailun ensimmäisen vaiheen ehdotusten perusteella valitaan toiseen vaiheeseen 2-4 laadultaan parasta ehdotusta. Toiseen vaiheeseen valitut kilpailijat jättävät lopullisen projektisuunnitelman yhteydessä myös indikatiivisen euromääräisen tarjouksen.
 - Kilpailun ratkettua kaupunki tekee päätöksen kehittämisvarauksesta kilpailun voittajalle. Kehittämisvarauksen aikana neuvotellaan ja päätetään toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta sekä alueen toteutusta ja muodostettavien tonttien luovutusta koskevista sopimuksista. Kilpai-



lun voittajan toteutusvastuulle tuleva alue ja toteutusvastuun laajuus määritellään lopullisesti tontinvarauspäätöksessä. Mahdollisesta arkkitehtuuri- ja designmuseosta järjestään erillinen arkkitehtuurikilpailu.

- Kilpailuohjelman sekä tarkennetut maankäytön kehittämissperiaatteet hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Helsingin kaupunkistrategian tavoitteena on kehittää Olympiaterminaalilta Kauppatorille ulottuvaa rantavyöhykettä niin, että alueesta muodostuisi keskustan elinvoimaisuutta tukeva toiminnallisesti eheä kokonaisuus. Lisäksi kaupungin merellisen strategian tavoitteena on tehdä kaupungin ranta-alueet paremmin saavutettaviksi. Tällä hetkellä pääasiassa sataman terminaalitoimintoihin ja pysäköintiin käytettävän alueen toivotaan muuttuvan julkiseksi ja viihtyisäksi käveltäväksi kaupunkitilaksi, joka yhdistää Kauppatorin ja Kaivopuiston sekä mahdollistaa pääsyn meren ääreen.

Vanhalta kauppahallilta Olympiaterminaalille ulottuva alue kuuluu niin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön kuin merellisen Helsingin kansallismaisemaan. Paikan ainutlaatuisen luonteen vuoksi parhaan suunnitteluratkaisun löytämiseksi on tarkoituksenmukaista järjestää kaksivaiheisen konsepti- ja suunnittelukilpailu. Kilpailu käsittää myös arkkitehtuuri- ja designmuseolle suunnitellun alueen, jolla pyritään muun ohella valmistamaan museon liittyminen luontevaksi osaksi alueen korkeatasoista kokonaisuutta.

Konsepti- ja suunnittelukilpailu

Järjestettävän konsepti- ja suunnittelukilpailun keskeisenä tavoitteena on tuottaa kaupungin maankäytöllisiä ja kaupunkikuvallisia sekä muita tavoitteita toteuttava, laadullisesti ja toiminnallisesti erittäin korkeatasoinen maankäytön kokonaissuunnitelma, joka toimii alueen tulevan kehittämisen, asemakaavoituksen sekä toteutuksen pohjana. Tavoitteena on, että kilpailu vietäisiin läpi vuosien 2021-2022 aikana.

Nyt esitettävän varauksen perusteella järjestettävässä kilpailussa alueelle on mahdollista esittää kulttuuri-, palvelu- liike- ja muuta toimitilarakentamista, kuten hotelli. Alueella on varattava tilaa kansainvälistä huipputasoa edustavan arkkitehtuuri- ja designmuseokokonaisuuden toteuttamiselle. Asumista alueelle ei sallita. Kilpailussa on tarkoitus ideoida myös Vanhan kauppahallin merenpuoleista edustaa (Lyypekinlaituri) sekä kilpailualueen eteläosassa Laivasillankadun ja Armi Ratian



puiston välistä puistoaluetta. Kilpailun yhteydessä voidaan tutkia myös kauppahallin ja sen alueen kehittämistä. Kilpailu voi käsittää myös arkkitehtuuri ja designmuseon toteuttamisen, jolloin kilpailun voittaja toimii museorakennuksen toteuttajana ja investorina.

Kilpailualueen tulevan kehittämisen maankäytölliset sekä alueen kehittämisen kannalta keskeiset, tällä hetkellä tiedossa olevat, tekniset ja laadulliset reunaehdot sekä tavoitteet on määritetty liitteessä 2. Näitä tarkennetaan ja täydennetään kilpailuohjelman laadinnan yhteydessä tehtävien jatkoselvitysten perusteella. Keskeisiä tarkennettavia ja selvitettäviä asioita ovat esimerkiksi mahdollinen uusi arkkitehtuuri- ja designmuseo ja sen toteutuskonsepti sekä Helsingin Sataman toimintojen tulevaisuus kilpailualueella. Arkkitehtuuri- ja designmuseon osalta jatkoselvitykset tehdään tiiviissä yhteistyössä valtion kanssa ja satamatoimintojen osalta Helsingin Sataman kanssa. Mainituilla tekijöillä on merkittävä vaikutus kilpailun valmisteluun ja alueen tulevan maankäytön suunnitteluun.

Kilpailu tulisi olemaan kaksivaiheinen ja se suunnattaisiin ammattimaisille rakennus- ja kiinteistöalan toimijoille tai näiden muodostamille konsortioille. Voittajaksi esitettävällä toimijalla tulee olla riittävä osaaminen sekä tekniset ja taloudelliset resurssit erittäin korkeatasoisen ja vaativan hankkeen toteuttamiseksi voittaneen ehdotuksen ja sen pohjalta laadittujen suunnitelmien mukaisesti. Alueen erityispiirteistä johtuen kilpailun aikana on tarkoitus panostaa muun ohella asukasvuorovaikutukseen ja tästä syystä kilpailuehdotukset asetettaisiin kilpailun molemmissa vaiheissa julkisesti nähtäväksi ja kommentoitavaksi. Korkeatasoisten kaupunkikuvallisten tavoitteiden täyttymiseksi kaupungille voidaan varata mahdollisuus edellyttää, että jokaisen tontin osalta järjestetään myöhemmin erillinen arkkitehtuurikilpailu ennen lopullisia tontinluovutuksia. Erillinen arkkitehtuurikilpailu tulee joka tapauksessa järjestää arkkitehtuuri- ja designmuseon tontin osalta riippumatta sen tulevasta toteutuskonseptista.

Kilpailun arviointi suoritettaisiin esitettyjen suunnitelmien laatuun perustuen. Varausehtojen mukaisesti arvioinnissa kiinnitettäisiin erityistä huomiota esimerkiksi suunnitelmien kaupunkikuvalliseen laatuun, konseptin toimivuuteen ja toteutuskelpoisuuteen, kävely-ympäristön ja kaupunkitilan laatuun sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 –ohjelman toteutumista edistäviin ratkaisuihin. Kaupungille koituvaa taloudellista etua voidaan kuitenkin käyttää arviointikriteerinä, jos ehdotukset ovat laadullisesta tasaveroisia. Mikäli arkkitehtuuri- ja designmuseon rakennuksen toteutuskonsepti määräytyy siten, että laatu- ja konseptikilpailun voittaja toimii myös museon toteuttajana ja investorina, otetaan kilpailuohjelmaan myös tätä koskevat arviointikriteerit.



Kilpailun ratkettua kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää kehittämisvarauksesta kilpailun voittajalle. Tavoitteena on, että kehittämisvarausesitys tuotaisiin kaupunginhallituksen elinkeinojaoston käsitteilyyn vuoden 2022 aikana. Kehittämisvarauksen aikana tehdään tarvittavia teknisiä ja muita lisäselvityksiä ja aloitetaan alueen kaavoitus. Lisäksi kehittämisvarauksen aikana neuvotellaan, päätetään ja tehdään tarvittavat alueen toteutusta ja tulevaa tontinluovutusta koskevat sopimukset ja toteutukseen tähtäävä tontinvaraus. Kilpailun voittaneen yrityksen tai yritysten muodostaman konsortion toteutusvastuulle tuleva alue määritellään myöhemmin toteutukseen tähtäävässä tontinvarauspäätöksessä ja em. sopimuksissa.

Kilpailun jälkeen kaavoitettavat tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan vuokraamalla osto-oikeuksin. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen.

Arkkitehtuuri- ja designmuseohanke

Opetus- ja kulttuuriministeriö ja Helsingin kaupunki päättivät 8.10.2018 asettaa valmisteluhankkeen edistämään uuden kansainvälistä huipputasoa edustavan arkkitehtuuri- ja designmuseon toteuttamista Helsinkiin. 28.3.2019 valmistuneessa konseptisuunnitelmaehdotuksessa museorakennus esitettiin toteutettavaksi Eteläsataman alueelle osana alueen laajempaa kokonaiskehittämistä.

Suomen hallitus on sitoutunut osallistumaan uuden perustettavan Arkkitehtuuri- ja designmuseon säätiön pääomittamiseen 60 miljoonalla eurolla lisätalousarviossaan 2.6.2020. Päätös kaupungin konkreettisesta osallistumisesta hankkeeseen tehdään erikseen, alustavan arvion mukaan ensi vuoden aikana. Nyt puheena oleva laatu- ja konseptikilpailu käsittää myös arkkitehtuuri- ja designmuseolle suunnitellun alueen, jolla pyritään muun ohella valmistamaan museon liittyminen luontevaksi osaksi alueen korkeatasoista kokonaisuutta.

Varausalue

Varausalue ulottuu Kolera-altaalta Laivasillankadun ja Armi Ratian puiston väliselle puistoalueelle ja on kooltaan noin 6,7 hehtaaria. Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on liike- ja palvelukeskusta-alueetta C1, satama-alueetta ja kantakaupunki C2 -alueetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena keskustana. Kaupunki omistaa varausalueen maa- ja vesialueet. Alue on pääosin Helsingin Sataman hallinnassa ja Sataman vuokrasopimukset tulee päättää ennen tulevien tonttien luovuttamista.

Toimivalta



01.09.2020

Asia/7

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää hallintosäännön 8 luvun 2 § 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi
Marjaana Yläjääski, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Maankäytön kehittämislinjaukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Otteen liitteet Esitysteksti
Liite 1

Tiedoksi

Kaupunginkanslia / Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho