



25.04.2023

Asia/8

§ 228

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi Kiinteistö Oy ADM:lle arkkitehtuuri- ja designmuseohankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (Maka-siiniranta, Kaartinkaupunki)

HEL 2022-012407 T 10 01 01 00

Laivasillankatu 7

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle alueen varaamista arkkitehtuuri- ja designmuseohankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on Kiinteistö Oy ADM (Y-tunnus 3307727–4)
- Varausalue on likimäärin liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 5900 m².
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja. Näitä ehtoja noudatetaan, mikäli kaupungin ja valtion välisistä muista hanketta koskevista sopimuksista ei muuta johdu.

(varaustunnus L2103-3)

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Mia Kajan ja johtava arkkitehti Salla Hoppu. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Hakemus 18.10.2022
- 5 Hakemus 18.10.2022, liite, hankekuvaus

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691

Y-tunnus
0201256-6



25.04.2023

Asia/8

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Liite 1

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Helsingin kaupunki ja Opetus- ja kulttuuriministeriö 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.

Helsingin kaupunki järjesti vuosina 2021-2022 Makasiinirannan alueelle laatu- ja konseptikilpailun, jonka keskeisenä tavoitteena oli tuottaa kaupunkistrategian maankäytöllisiä ja kaupunkikivallisia sekä muita tavoitteita toteuttava, laadullisesti ja toiminnallisesti erittäin korkeatasoinen maankäytön kokonaissuunnitelma. Kilpailussa alueelle oli mahdollista esittää kulttuuri-, palvelu- liike- ja muuta toimitilarakentamista, kuten hotelli. Kilpailuehdotuksissa tuli myös osoittaa tontti uudelle kansainvälistä huipputasoa edustavalle arkkitehtuuri- ja designmuseolle. Marraskuussa 2022 kilpailun voittajaksi valittiin ehdotus Saaret, joka toimii alueen tulevan kehittämisen, asemakaavoituksen sekä toteutuksen pohjana.

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Kiinteistö Oy ADM pyytää 18.10.2022 päivätyllä hakemuksella kehittämisvarausta Makasiinirannan alueelle 31.12.2027 saakka. Museohankkeelle varattavan alueen koko olisi noin 6000 m² ja se sijoittuisi Makasiinirannan uudisrakentamisalueen pohjoispäähän.



Helsingin kaupunki ja Suomen valtio ovat sopineet yhteistyöstä uuden arkkitehtuuri- ja designmuseon toteuttamiseksi ja sitoutuneet rahoittamaan hankevaiheen kustannuksia yhtä suurin osuuksin. Hankkeen läh-
tökohtana, ja Helsingin kaupungin pääomitusehtona on, että museon uudisrakennus sijoittuu Helsingin Eteläsatamaan.

Kaupunki ja valtio ovat keväällä 2022 perustaneet museota varten Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiön, ja elokuussa 2022 mu-
seon rakennushanketta edistämään Kiinteistö Oy ADM:n. Tavoitteena on, että kiinteistöyhtiö rakennuttaa uuden museorakennuksen ja vuokraa sen museolle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Hanketta ediste-
tään itsenäisenä kehityshankkeena, tiiviissä vuoropuhelussa Makasiini-
rannan kehityshankkeen kanssa.

Uuden AD-museon tavoitteena on olla kaikkien museo. Museo luo moniäänisen kohtaamispaikan Helsinkiin, tuottaa merkittäviä ja merkityksellisiä sisältöjä, sekä tarjoaa laajasti tulevaisuuteen kurkottavia arkkitehtuurin ja designin kokemuksia paikalliselle, kotimaiselle ja kansainväliselle yleisölle. AD-museo on uusi valtakunnallinen vetovoimatekijä, joka edistää suunnittelualojen kehittymistä ja nostaa Helsingin ja Suomen kansainvälistä profiilia. Nykyinen Designmuseo ja Arkkitehtuurimuseo sulautuisivat osaksi uutta museota.

Varausehdot ja jatkosuunnittelu

Varausalue vastaa Makasiinirannan kilpailun voittaneessa ehdotuksessa museohankkeelle osoitettua aluetta.

Suunnittelussa tulee noudattaa Makasiinirannan ja Olympiarannan suunnitteluperiaatteita. Suunnitteluperiaatteissa on määritelty muun muassa alueen kaupunkirakenteellisia ja toiminnallisia tavoitteita sekä suunnittelussa huomioon otettavia maisemaan ja rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja. Suunnitteluperiaatteissa edellytetään, että museorakennuksen osalta järjestetään erillinen arkkitehtuurikilpailu. Museorakennuksen tulee liittyä myös luontevasti rakennusta ympäröiviin julkisiin ulkotiloihin.

Hankkeen tulee tehdä tiivistä yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin, Helsingin Satama Oy:n sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa. Lisäksi suunnittelussa tulee tehdä tiivistä yhteistyötä Makasiinirannan kehittämisvarauksen haltijan kanssa. Erityisen tiivistä yhteistyötä edellytetään Makasiinirannan yhteisen huoltoyhteyden suunnittelemiseksi.

Varausehdot ovat kokonaisuudessaan liitteessä 2.

Kaavatiedot ja tontinluovutus



25.04.2023

Asia/8

Varausalue sijaitsee Eteläisen Makasiinikadun jatkeen eteläpuolella ja sen pinta-ala on noin 5900 m²:n. Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on liike- ja palvelukeskusta -aluetta C1 ja voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty satama-alueeksi. Alueella on vireillä asemakaavamuutos hankkeen mahdollistamiseksi. Luovutettavan tontin tarkempi laajuus määritetään asemakaavoituksen yhteydessä arkkitehtuurikilpailun ratkaisun pohjalta.

Kaupunki omistaa varausalueen, mutta alue on Helsingin Sataman hallinnassa ja Sataman vuokrasopimukset tulee päättää ennen tulevaa tontinluovutusta. Kaavoitettava tontti tullaan todennäköisesti luovuttamaan vuokraamalla osto-oikeuksin. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen.

Esityksen valmistelu

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla ja kaupunginkanslian kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja elinkeinopoliittisia tavoitteita.

Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Hakemus 18.10.2022
- 5 Hakemus 18.10.2022, liite, hankekuvaus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



25.04.2023

Asia/8

Hakija

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Liite 1