

Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailu

Kilpailuohjelma 3.10.2022





Meilahden kartanon sisätiloja. Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö, Marina Fogdell.

Kaupunki kutsuu kumppaneita

Helsingin kaupunki hakee konsepti- ja hintakilpailulla kumppania Meilahden kartanon alueen kehittämiseksi ja rakennusten myymiseksi. Tavoitteena on kehittää Meilahden kartanon aluetta siten, että alueen ympäristö, suojeltavat rakennukset sekä taidemuseo tai sen tilalle mahdollisesti rakennettava uudisrakennus muodostavat Meilahden huvila-alueelle uuden aktiivisen kokonaisuuden, joka lisää Meilahden huvila-alueen houkuttelevuutta virkistys- ja vierailualueena. Tarvittava maa-alue vuokrataan.

Kilpailu on avoin kaikille ja osallistua voi myös ryhmänä. Kilpailijalla tulee kuitenkin olla käytössään riittävästi kokemusta vastaavanlaisista hankkeista, suunnittelusta kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä, teknisestä osaamisesta. Lisäksi kilpailijalla tulee olla riittävät taloudelliset resurssit hankkeen toteuttamiseksi.

Ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat laativat alueelle luonnossuunnitelman ja antavat siihen liittyvän kaupallisen tarjouksensa. Suunnitelman tulee sisältää seuraavat selvitykset: kaavaluonnokseen pohjautuva kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma sisältäen mahdollisen uudisrakentamisen, liiketoimintasuunnitelma, selvitys hakijan edellytyksistä toteuttaa hanke ja kaupallinen tarjous sekä rakennusten ostamiseksi, että kilpailuehdotustensa mukaisten käyttötarjoitusten rakennusoikeuksien yksikköhinoista, joita tulnaisiin käyttämään tontin vuokranmäärityksen perusteena. Maanvuok-

ra määritetään asemakaavan tai käytetyn rakennusoikeuden mukaan. Vuosivuokra on 5% rakennusoikeuden markkinalähtöisestä hintatasosta.

Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoista muodostuva työryhmä valitsee kilpailuhakemusten perusteella neuvottelukumppanit, käy tarvittavat neuvottelut ja pyytää kilpailijoilta mahdollisia lisäselvityksiä ja tarkennettuja suunnitelmia. Valinnat neuvotteluihin kutsuttavista pyritään tekemään maaliskuun 2023 loppuun mennessä. Neuvottelukumppaneiden ja lopullisen toteuttajan valinta tapahtuu jäljempänä mainituin perustein.

Kilpailun voittajan valinnasta päättää kaupunkiympäristölautakunta. Lainvoimaisen päätöksen jälkeen kaupunki vuokraa maa-alueen ja myy rakennukset voittajalle. Rakennusten kaupunkikirjat ja maanvuokrasopimus tulee allekirjoittaa samassa yhteydessä, viimeistään kuusi (6) kuukautta lainvoimaisen päätöksen jälkeen. Kaupunki voi jatkaa kuuden kuukauden määräaikaan vain erityisen perustelluista syistä.

Kartanon alueen asemakaavamuuutos on vireillä ja suunnittelun reunaehdot on määritetty kaavaluonnoksessa. Asemakaavan muutosehdotus laaditaan tarvittaessa yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituksen ja hankkeen toteuttajan kanssa.

Kohteen sijainti, nykytilanne ja tavoitteet

Kohde sijaitsee Meilahden huvila-alueen länsiosassa. Alue rajautuu lännessä Saunalahden, etelässä Tamminiemen museon alueeseen, idässä ja koillisessa Tamminiemmentiehen, Meilahdentiehen ja Meilahden huvila-alueeseen.

Kartanon alue on Meilahden huvila-alueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (Meilahden huvila-alue, RKY 2009) vanhinta rakennettua ydinaluetta.

Muutosalue rakennuksineen ja puistoineen on osa Meilahden kartanon, alun perin paljon laajempaa, aluetta. Saunalahden suuntaan avautuva alue on suurelta osin hyvin alavaa rantapuistoa. Alavaa aluetta reunustaa kaksi kallioselännettä, jotka nousevat lähes kymmeneen metriin. Pohjoisem-

malle kallioselänteelle sijaitsee Meilahden kartanon päärakennus ja tanssipaviljonki, eteläisemmällä kallioselänteellä on sijainnut Solhemin huvila, joka purettiin vuonna 1974. Kallioselänteiden väliseen painanteeseen on rakennettu Helsingin taidemuseon entinen näyttelyrakennus. Alueen kaikki rakennukset ovat tällä hetkellä tyhjiillään.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on virkistys- ja viheraluetta. Alueella on voimassa asemakaava 8910 vuodelta 1985. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti suojelualueeksi (Sy), jossa suojelumerkinnällä merkityt rakennukset ja rakennelmat sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan kokonaisuuden. Kartano ja tanssipaviljonki ovat suojeltuja merkinnällä sr-1. Voimassa olevan asemakaavan mukaan nykyisiin rakennuksiin saa sijoittaa museotoimintaa palvelevia tiloja. Kartanon alueen asemakaavamuutos on

Kartanon alueen kaavamuutosalue katsottuna lännessä Saunalahden suunnalta.

vireillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävillä 13.12.2021 – 19.1.2022.

Kaavaluonnoksessa alue on merkitty KL-1-alueeksi, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa virkistystoimintaa, kulttuuritoimintaa ja pienimuotoista majoitustoimintaa palvelevia tiloja sekä ravintolatiloja. Puistoalueella on merkintä VP/s, puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puistohistoriallisesti arvokas. Kartano ja tanssipaviljonki on suojeltu merkinnöillä sr-1-s ja sr-1. Taidemuseon voi säilyttää, purkaa tai korvata uudisrakennuksella, jonka enimmäiskerrosala on 2 500 k-m². Kartanon alueen vieressä olevaa Meilahden huvila-alueen muuta laajaa aluetta koskeva asemakaava on tullut voimaan 27.10.2021.

Tavoitteena on kehittää Meilahden kartanon aluetta siten, että alueen houkuttelevuus virkistys- ja kulttuurialueena kehittyy ja monipuolistuu. Reunaehdot alueen tuleville muutoksille on määritelty asemakaavaluonnoksessa. Tavoitteena on säilyttää ja suojella kartano ja tanssipaviljonki, saada ne arvoonsa sopivaan käyttöön ja liittää suojelut rakennukset ja arvokas kartanonpuisto luontevaksi osaksi toimintaa. Alueella ei sallita pysyvää asumista.

Uudisrakennuksen on pääosin oltava rakenteeltaan ja julkisivuiltaan puuta ja tulee mitasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen.

Tarkempaa tietoa liittyen kartanon alueen

tavoitteisiin sekä lisätietoja alueen maisemasta, rakennuksista, liikenteestä ja paikoituksesta, kunnallistekniikasta, maaperästä ja rakennettavuudesta sekä kartanon alueen historiasta on luettavissa kilpailuohjelman liitteenä olevassa kaavaluonnoksessa ja selostusluonnoksessa sekä liitteissä 4-12.

Kilpailuehdotuksen sisältö

Kilpailuehdotus tulee toimittaa yhtenä A3-kokoon koottuna pdf-tiedostona. Esityksestä tulee selvittää tekstein, kaavioin, piirustuksin ja havainnekuvin suunnitelman toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen konsepti sekä idea alueen kehittämistä. Piirustuksissa tulee esittää niiden mittakaava sekä mittajana ja niiden tulee tulostua mainitussa mittakaavassa.

Viitesuunnitelmissa on esitettävä vähintään:

- asemapiirros esim. 1:1000, jossa on esitettävä nykyiset ja uudet rakennukset, pihasuunnittelun periaatteet sekä huolto- ja pelastusliikenteen periaatteet
- nykyisten ja mahdollisen uudisrakennuksen alustavat tilakaaviot esim. 1:200, jossa on esitettävä rakennusten käyttötarkoitus, tilaratkaisun pääperiaatteet sekä liittyminen piha-alueisiin ja puistoon
- mahdollisen uudisrakennuksen julkisivut ja leikkaukset esim. 1:200, jossa on esitettävä rakennusten ilme sekä suhde ympäristöön
- ideoita havainnollistavia kuvia min. 3 kpl.

Hakemukseen tulee liittää liiketoimintasuunnitelma sekä selvitys kilpailijan taloudellisista ja teknisistä edellytyksistä toteuttaa hanke.

Hakijalla on oikeus liittää ehdotukseensa myös muita tarpeelliseksi katsomaansa aineistoa.



Yhteystiedot

Kilpailu ja tontit:

Anu Hämäläinen
kiinteistökehitys
p. 09 310 37396

Alueiden suunnittelijat:

Marina Fogdell
asemakaavoitus
p. 09 310 64271

Sakari Mentu
asemakaavoitus/rakennussuojelu
p. 09 310 37217

Sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@hel.fi

Liitteet

Liite 1. Sijaintikartta

Liite 2. Kaavaluonnos

Liite 3. Selostusluonnos

Liite 4. Ote asemakaavasta nro 8910 (v. 1985)

Liite 5. Suojelukohteet

Liite 6. Luontoarvot

Liite 7. Meilahden kartanon alueen historia, tiivistelmä

Liite 8a. Kartanon päärakennuksen kuntoarvio ja PTS

Liite 8b. Tanssipaviljongin kosteustekninen kuntotutkimus

Liite 8c. Taidemuseon kosteus- ja mikrobitutkimus

Liite 9. Johtokartta

Liite 10a. Kartanon päärakennuksen pohjat 2010

Liite 10b. Kartanon päärakennuksen leikkaukset 2010

Liite 10c. Kartanon päärakennuksen julkisivut 2010

Liite 11. Tanssipaviljongin pohjat, leikkaus, julkisivut

Liite 12. Taidemuseon pohjat, leikkaukset julkisivut 1976



Helsingin taidemuseon entinen näyttelyrakennus.
Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö, Annamari Tolonen.