



05.06.2023

Asia/21

§ 387

Alueen varaaminen Niam Oy:lle Makasiinirannan laatu- ja konsepti- kilpailun voittaneen ehdotuksen 'Saaret' kehittämistä ja kumppanuuskaavoitusta varten (Makasiiniranta, Kaartinkaupunki)

HEL 2020-007033 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

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

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot 5.6.2023
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille
- 5 Kilpailuehdotus Saaret
- 6 Kilpailun arviointipöytäkirja
- 7 Kilpailun jatkosuunnitteluohjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus varaa alueen Makasiinirannasta Niam Oy:lle (Y-tunnus 2129219-6) laatu- ja konseptikilpailun voittaneen ehdotuksen 'Saaret' kehittämistä, kumppanuuskaavoitusta ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavasti:



- Varausalue on likimäärin liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 5,87 ha.
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti vuosina 2021-2022 Makasiinirannan laatu- ja konseptikilpailun toteuttaakseen kaupunkistrategian tavoitetta kehittää Kauppatorilta Olympiaterminaalille ulottuvaa rantavyöhykettä. Kilpailun keskeisenä tavoitteena oli tuottaa kaupungin maankäytöllisiä ja kaupunkikuvallisia sekä muita tavoitteita toteuttava, korkeatasoinen maankäytön kokonaissuunnitelma, joka toimisi alueen tulevan kehittämisen pohjana. Kilpailussa alueelle oli mahdollista esittää kulttuuri-, palvelu-, liike- ja muuta toimitilarakentamista.

Esittelijän perustelut

Tausta

Helsingin kaupunkistrategian mukaan tavoitteena on kehittää Kauppatorilta Olympiaterminaalille 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.

Kaupunginhallitus päätti 9.11.2020 § 772 varata Makasiinirannan alueen laatu- ja konseptikilpailua varten. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi osaltaan Makasiinirannan laatu- ja konseptikilpailun kilpailuohjelman 13.4.2021 § 174 ja kilpailu käynnistyi kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätöksellä 10.5.2021 § 29.

Kilpailun tuomaristo valitsi marraskuussa 2022 kilpailun voittajaksi Konsortium Gran -nimisen työryhmän laatiman ehdotuksen Saaret. Työryhmän muodostivat Niam Oy:n lisäksi Arkkitehtitoimisto K2S, White Arkitekter, Ramboll Finland sekä Rakennuttajatoimisto HTJ. Kilpailun voittanut ehdotus toimii jatkosuunnittelun pohjana ja alueen kehittämistä jatketaan tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa. Varausaikana alueelle on tarkoitus laatia uusi asemakaava kumppanuuskaavoituksena ja neuvotella sopimus alueen toteuttamista koskien sekä esisopimus tonttien vuokraamisesta osto-oikeuksineen.



Kilpailun keskeisenä tavoitteena oli tuottaa kaupunkistrategian maankäytöllisiä ja kaupunkikuvallisia sekä muita tavoitteita toteuttava, laadullisesti ja toiminnallisesti erittäin korkeatasoinen maankäytön kokonaisu suunnitelma, joka toimisi alueen tulevan kehittämisen, asemakaavoituksen sekä toteutuksen pohjana. 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. Tällä pyrittiin varmistamaan museon liittyminen luontevaksi osaksi alueen kokonaisuutta.

Kilpailumenettelyn vaiheet

Kilpailu oli suunnattu rakennus- ja kiinteistöalan toimijoille ja näiden muodostamille konsortioille, joilla oli tekniset, taloudelliset sekä muut edellytykset erittäin vaativan ja laadukkaan rakentamiskokonaisuuden suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi. Kilpailu alkoi osallistujatahojen hyväksymisellä.

Annetussa määräajassa jätetyistä hakemuksista seitsemän täytti kilpailuohjelman mukaiset vaatimukset. Lisäksi neljä hakemusta täytti osallistujille asetetut vähimmäisvaatimukset pääosin hyvin, ja täydennysten jälkeen näistä kaksi hyväksyttiin osallistujiksi kilpailuun (kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätökset 29.6.2021 § 45 ja 7.10.2021 § 58). Muut hakemukset eivät täyttäneet kilpailuohjelman vaatimuksia, joten ne hylättiin.

Ensimmäisessä varsinaisessa kilpailuvaiheessa kilpailijat esittivät kilpailuehdotuksena alueelle luonnossuunnitelmat (9 kpl) joulukuussa 2021. Kilpailuehdotukset jätettiin nimimerkein ja kilpailun ensimmäisen vaiheen arviointi suoritettiin anonyymisti. Kilpailutöiden arviointiin osallistui tuomaristo, johon kuuluivat pormestari, kaupunkiympäristön apulaispormestari ja toimialajohtaja, useita johtavia viranhaltijoita ja ulkopuolisia asiantuntijoita. Arviointiin osallistui lisäksi laaja-alainen asiantuntijoista koostuva valmisteluryhmä. Kilpailun tuomaristo päätti maaliskuussa 2022 valita kilpailun toiseen vaiheeseen ehdotukset Ahti, Boardwalk, Makasiinipromenadi ja Saaret.

Kilpailun toisessa vaiheessa kilpailijat laativat kilpailun järjestäjän kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella tarkennetut kilpailuehdotuksensa kesäkuussa 2022. Marraskuussa 2022 tuomaristo valitsi kilpailun voittajaksi ehdotuksen Saaret, jonka oli laatinut Konsortium Gran -niminen työryhmä, johon kuuluivat Niam Oy:n lisäksi Arkkitehtitoimisto K2S, White Arkitekter, Ramboll Finland sekä Rakennuttajatoimisto HTJ. Jäetulle toiselle sijalle valittiin ehdotukset Boardwalk ja Makasiinipromenadi ja kolmannelle sijalle ehdotus Ahti.



Tuomaristo katsoi, että Saaret-ehdotuksen kaupunkirakenteellinen kokonaisratkaisu on kekseliäs ja että ehdotus on kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti sopivin ratkaisu kilpailualueen historiallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kilpailun tuomaristo antoi myös ohjeet ehdotuksen jatkosuunnittelua varten, ja ne on huomioitu varausesityksen valmistelussa.

Kilpailu käytiin englannin kielellä ja sitä markkinoitiin laajasti kansainvälisesti. Kilpailuehdotukset asetettiin nähtäville Kerro kantasi -palveluun molemmissa kilpailuvaiheissa ja koosteet yleisön palautteesta annettiin tiedoksi kilpailun tuomaristolle.

Varausehdot ja jatkosuunnittelu

Kilpailun voittanut ehdotus toimii alueen maankäytön jatkosuunnittelun ja tulevan toteutuksen pohjana sekä kilpailuryhmän näkemyksenä tavoiteltavasta laadusta, jonka taso pyritään saavuttamaan alueen kehittämisen kaikissa vaiheissa. Kilpailuohjelman mukaisesti voittaneen työryhmän nimettyjä vastuutahoja ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

Suunnittelussa tulee noudattaa Makasiinirannan ja Olympiarannan suunnitteluperiaatteita, kilpailuohjelmaa liitteineen sekä tuomariston antamia jatkosuunnitteluohjeita. Suunnitteluperiaatteissa on määriteltä muun muassa alueen kaupunkirakenteellisia ja toiminnallisia tavoitteita sekä suunnittelussa huomioon otettavia maisemaan ja rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja.

Alueen kehittämistä jatketaan tiiviissä yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin, Helsingin Sata-ma Oy:n sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa. Lisäksi suunnittelussa tulee tehdä tiivistä yhteistyötä uuden arkkitehtuuri- ja designmuseohankkeen kanssa. Erityisen tiivistä yhteistyötä edellytetään Makasiinirannan yhteisen huoltoyhteyden suunnittelemiseksi.

Alueelle laaditaan asemakaavan muutos Helsingin kaupungin toimesta yhteistyössä kilpailun voittaneen tahon kanssa ns. kumppanuuskaavoituksena. Varauksensaaja vastaa tulevien tonttien ja rakennusten toiminnallisesta ja teknistaloudellisesta konseptista ja ratkaisusta sekä siitä, että kohteesta muodostuu yhtenäinen, toimiva kokonaisuus.

Erityiset varausehdot ovat kokonaisuudessaan liitteessä 2.

Kaavatiedot ja tontinluovutus

Varausalue sijaitsee Eteläisen Makasiinikadun jatkeen eteläpuolella ja sen pinta-ala on noin 5,87 hehtaaria. Helsingin yleiskaavassa 2016



alue on liike- ja palvelukeskusta-alue C1, kantakaupunkia C2 sekä satama-alue. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty satama-alueeksi, ja alueella on vireillä asemakaavan muutos hankkeen mahdollistamiseksi.

Kaupunki omistaa varausalueen. Alue on vuokrattu pitkäaikaisesti Helsingin Satama Oy:lle, jonka vuokrasopimukset tulee päättää ennen tulevaa tontinluovutusta. Varausalueen luovuttaminen edellyttää, että kilpailun perusteella laadittava asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

Kilpailuohjelman mukaisesti kehittämisvarauksen aikana neuvotellaan toteutussopimus alueen toteuttamista koskien sekä esisopimus tonttien vuokraamisesta osto-oikeuksineen.

Tontinluovutus tulee siten noudattamaan kaupunginhallituksen vuonna 2019 hyväksymiä tontinluovutuslinjauksia. Osto-oikeus olisi kilpailuohjelmassa esitetyn mukaisesti käytettävissä vasta hankkeen valmistuttua edellyttäen, että hankkeessa on noudatettu kaupungin asettamia ehtoja. Toteutussopimuksesta ja esisopimuksesta päätetään erikseen.

Varauksen valmistelu

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla ja kaupunginkanslian kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja perustuu kaupunginhallituksen, kaupunkiympäristölautakunnan, kaupunkiympäristön toimialajohtajan ja kilpailun tuomariston tekemiin päätöksiin.

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys

Kaupunkiympäristölautakunta on 25.4.2023 § 227 esittänyt kaupunginhallitukselle alueen varaamista. Kaupunkiympäristölautakunnan esityksen jälkeen erityisten varausehtojen kohdan 5 b kolmanneksi viimeinen luettelon kohta "Helsingin Satama Oy:n omistamia rakennuksia palvelevien rakenteiden kustannuksista vastaa varauksensaaja edellyttäen, että varauksensaaja on ostanut nämä rakennukset ja rakenteet Helsingin Satama Oy:ltä eikä asiasta ole muuta erikseen sovittu." on muutettu kuulumaan seuraavasti "Helsingin Satama Oy:n omistamia rakennuksia palvelevien rakenteiden kustannuksista vastaa varauksensaaja edellyttäen, että varauksensaaja on ostanut nämä rakennukset ja rakenteet eikä asiasta ole muuta erikseen sovittu." Helsingin Satama Oy:n omistamien rakennusten ja rakenteiden hallinnan siirtoa koskeva valmistelutyö on käynnissä ja on mahdollista, että rakennukset ja rakenteet on tarkoituksenmukaisinta siirtää teknisesti kaupungin omistukseen ennen niiden myymistä varauksensaajalle.



05.06.2023

Asia/21

Lisäksi erityisten varausehtojen kohtaan 8 g on lisätty selvyyden vuoksi viimeiseksi lauseeksi viittaus yleisten varausehtojen kaupungin vastuuvapauslausekkeita koskevaan kohtaan. Varauksensaaja on osaltaan hyväksynyt ehtoihin tehdyt muutokset.

Toimivalta

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot 5.6.2023
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille
- 5 Kilpailuehdotus Saaret
- 6 Kilpailun arviointipöytäkirja
- 7 Kilpailun jatkosuunnitteluohjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta



Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 25.04.2023 § 227

HEL 2020-007033 T 10 01 01 00

Makasiinilaituri

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle alueen varaamista Makasiinirannan laatu- ja konseptikilpailun voittaneen ehdotuksen 'Saaret' kehittämistä, kumppanuuskaavoitusta ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on Niam Oy (Y-tunnus 2129219-6)
- Varausalue on likimäärin liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 5,87 ha.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

(varaustunnus L1103-7)

Käsittely

25.04.2023 Ehdotuksen mukaan

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

16.11.2021 Ehdotuksen mukaan

13.04.2021 Ehdotuksen mukaan

30.03.2021 Pöydälle

08.09.2020 Ehdotuksen mukaan

01.09.2020 Pöydälle

Kaupunkiympäristön toimiala Kaupunkiympäristön toimialajohtaja
10.04.2022 § 8

Kaupunkiympäristön toimiala Kaupunkiympäristön toimialajohtaja
07.10.2021 § 58

Kaupunkiympäristön toimiala Kaupunkiympäristön toimialajohtaja
29.06.2021 § 45



05.06.2023

Asia/21

Kaupunkiympäristön toimiala Kaupunkiympäristön toimialajohtaja
21.05.2021 § 33

Kaupunkiympäristön toimiala Kaupunkiympäristön toimialajohtaja
10.05.2021 § 29

04.03.2021 Ehdotuksen mukaan

09.11.2020 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

02.11.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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