



30.03.2021

Asia/9

§ 159

Eteläsataman Makasiinirannan laatu- ja konseptikilpailun kilpailuohjelman hyväksyminen

HEL 2020-007033 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli erityisasiantuntija Mia Kajan. Asiantuntija poistui 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 Kilpailuohjelma
- 2 Kilpailualue

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan kilpailuohjelman ”Eteläsataman Makasiinirannan laatu- ja konseptikilpailu”.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan päättämään kilpailuohjelman vähäisistä tarkistuksista, muutoksista, mahdollisista lisäehdoista, pidentämään tarvit-



taessa kilpailun määräaikoja, hyväksymään tuomariston lopullisen kokoonpanon sekä päättämään kilpailun käynnistämisestä.

Tiivistelmä

Kaupunkistrategiaa toteuttaakseen kaupunginhallitus on varannut Eteläsataman Makasiinirannan alueen kilpailun järjestämistä varten 9.11.2020 (§772). Kilpailuohjelma on valmisteltu varauspäätöksen linjausten mukaisesti laajassa yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan, kaupunginkanslian, kaupunginmuseon ja Helsingin Sataman kanssa.

Kilpailun tavoitteena on löytää kilpailun kohteena olevalle ainutlaatuiselle paikalle kaupunkitilallisesti, maisemallisesti sekä toiminnallisesti erittäin korkeatasoinen, paikkaan sopiva ratkaisu, joka voi toimia jatkosuunnittelun pohjana. Ratkaisun tulee olla Helsingin historiallisen keskustan merelliseen julkisivuun ja ikonisen näkymään sopiva, sen erityisvaatimukseen vastaava ja paikan merkityksen huomioon otettava. Tavoitteena on avata nykyisin suljettua rantavyöhykettä laadukkaaksi ja viihtyisäksi julkiseksi kaupunkitilaksi, joka tarjoaa mahdollisuuksia myös epäkaupalliselle oleskelulle eri ikäryhmät ja kaupunkilaisten monenlaiset tarpeet huomioon ottaen.

Kilpailumuotona on kaksivaiheinen ilmoittautumis- ja neuvottelumenetely, joka alkaa osallistujatahojen hyväksymisellä. Kilpailuehdotukset asetetaan nähtäville molemmissa kilpailuvaiheissa ja tavoitteena on, että kilpailun voittaja valitaan alkusyksystä vuonna 2022.

Kilpailun voittanut ryhmä jatkaa alueen suunnittelua kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä kaupungin kanssa sekä toimii kilpailuehdotuksen pohjalta muodostettavien tonttien toteuttajana. Kilpailualueella sijaitsevat säilytettävät arvokennukset Vanha kauppahalli, Olympiaterminaali ja Satamatalo voivat olla osa voittajalle luovutettavaa kokonaisuutta.

Kilpailun voittajan kanssa laadittavan toteutus sopimuksen ja alueelle laadittavan asemakaavan hyväksymisestä päättää myöhemmin kaupunginvaltuusto.

Esittelijän perustelut

Kaupunkistrategia ja varauspäätös

Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 keskeisenä tavoitteena on ollut Helsingin keskustan vetovoimaisuuden ja elinvoimaisuuden kehittäminen. Visiona vetovoimainen keskusta tarjoaa kaupallisia palveluja, tapahtumia, viihtymistä ja on kansalaistoimintaa kokoava paikka. Yhte-



nä strategian tavoitteena on ollut selvittää ydinkeskustan viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta edistävän kävelykeskustan merkittävä laajentaminen nyt kilpailun kohteena olevalla alueella. Kaupunkistrategian tavoitteena on ollut kehittää Olympiaterminalilta Kauppatorille ulottuvaa rantavyöhykettä tavoitteena keskustan elinvoimaisuutta tukevan toiminnallisen kokonaisuuden aikaansaaminen.

Kaupunkistrategiaa toteuttaakseen kaupunginhallitus on varannut alueen Eteläsataman Makasiinirannasta kilpailun järjestämistä varten 9.11.2020 (§772). Samalla kaupunginhallitus vahvisti alueen maankäytön kehittämislinjaukset sekä kilpailun valmistelun lähtökohdat, joiden perusteella valmistelua on jatkettu. Kilpailu on kaksivaiheinen laatu- ja konseptikilpailu, jossa etsitään alueelle parasta kokonaissuunnitelmaa ja sille toteuttajaa.

Kilpailuohjelma on laadittu laajassa yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan, kaupunginkanslian, kaupunginmuseon ja Helsingin Sataman kanssa.

Kilpailun tavoitteet

Makasiinirantaa kehitetään kulttuuri- ja museorakennusten sijoittumispaikkana sekä museotoimintaa tukevien toimintojen alueena. Alueelle tavoitellaan monipuolisia, houkuttelevia ja elämyksellisiä toimintoja, jotka muodostavat ympärilleen aktiivista, viihtyisää ja mielenkiintoista kaupunkiympäristöä alueen merelliset mahdollisuudet hyödyntäen. Eriyisesti maantasoon sekä katujen varsille ja aukoiden yhteyteen sijoituviiin tiloihin tavoitellaan luonteeltaan avoimia toimintoja. Suunnittelun tavoitteena on vahvistaa keskustan vetovoimaisuutta ja elinvoimaa sekä liittää alue paremmin osaksi ympäröivää kaupunkirakennetta, merellisiä julkisia kaupunkitiloja ja käveltävää keskustaa. Tavoitteena on avata nykyisin suljettua rantavyöhykettä laadukkaaksi ja viihtyisäksi julkiseksi, kaupunkitilaksi, joka tarjoaa mahdollisuuksia myös epäkaupalliselle oleskelulle eri ikäryhmät ja kaupunkilaisten monenlaiset tarpeet huomioon ottaen. Jatkossa Helsingin rantoja kiertävä rantareitti yhdistää Kauppatorin ja Kaivopuiston entistä sujuvammin sekä mahdollistaa pääsyn meren äärelle. Rantareitti on tarkoitus osoittaa laituritasoon mahdollisimman lähelle rantamuuria rakennusten ja meren väliin. Myös julkisiin tiloihin toivotaan esitettävien monipuolisia toimintoja eri ikäryhmät huomioon ottaen.

Kilpailun tavoitteena on löytää kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle kaupunkitilallisesti ja maisemallisesti korkeatasoinen sekä toiminnallisesti paikkaan sopiva ratkaisu, joka voi toimia jatkosuunnittelun pohjana. Ratkaisun tulee olla Helsingin historiallisen keskustan merelliseen



julkisivuun ja ikonisen näkymään sopiva, sen erityisvaatimuksiin vastaava ja paikan merkityksen huomioon ottava.

Kilpailun voittanut ryhmä jatkaa alueen suunnittelua kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä kaupungin kanssa sekä toimii kilpailuehdotuksen pohjalta muodostettavien tonttien toteuttajana.

Kilpailun järjestäminen ja aikataulu

Kilpailumenettelyn on tarkoitus edetä alla kuvatulla tavalla. Aikataulut ovat arvioita ja ne vahvistetaan lopullisessa kilpailuohjelmassa.

- Kilpailu alkaa osallistujatahojen hyväksymisellä. Ryhmittymät hakevat osallistumisoikeutta vapaamuotoisella hakemuksella, johon tulee liittää selvitys kilpailijan soveltuvuudelle asetettujen vähimmäisvaatimusten täyttymisestä. Hakemukset tulee jättää 21.6.2021 mennessä.
- Kilpailijoiden hyväksymisestä ja vähimmäisvaatimusten täyttymisestä päättää toimialajohtaja. Osallistujien määrää ei rajoiteta.
- Ensimmäisessä varsinaisessa kilpailuvaiheessa kilpailijat esittävät kilpailuehdotuksena alueelle luonnossuunnitelman. Kilpailuehdotukset jätetään nimimerkein 10.12.2021 mennessä.
- Kilpailuehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville.
- Arviointiryhmä valitsee toiseen vaiheeseen enintään neljä parasta kilpailuehdotusta laatintua kilpailijaa. Kilpailijoiden valinta tehdään luvun 7. mukaisten arviointikriteerien pohjalta alkuvuodesta 2022.
- Kilpailun toisessa vaiheessa kilpailijat laativat kilpailun järjestäjän kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella tarkennetun kilpailuehdotuksen (projektisuunnitelma). Neuvotteluvaiheen (2 neuvottelua/osallistuja) jälkeen kilpailijat jättävät lopulliset kilpailuehdotuksensa sekä tarjouksensa kilpailuehdotuksensa mukaisten käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Lopulliset kilpailuehdotukset on tarkoitus jättää arvioitaviksi kesäkuussa 2022.
- Kilpailuehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville.
- Arviointiryhmä valitsee kilpailun voittajan arviolta alkusyksystä 2022

Kilpailun päättymisen jälkeen jaetaan kilpailupalkintoina yhteensä 250.000 euroa. Palkintosumma jakautuu seuraavasti:

- 1. palkinto 100.000 euroa
- 2. palkinto 70.000 euroa
- 3. ja 4. sija 40.000 euroa.

Kilpailun voittajalle esitetään kehittämisvarausta hankkeen jatko suunnittelua varten. Tonttien luovuttamista ja alueen toteuttamista koskevat



sopimukset on tarkoitus neuvotella kehittämisvarauksen aikana, tavoitteellisesti vuoden 2022 loppuun mennessä.

Arviointikriteerit

Kilpailun 1. vaiheessa arviointi painottuu suunnitelman kokonaisratkaisuun ja ideaan sekä sen sopeutumiseen ympäristön arvoihin ja maisemaan. Kilpailun 2. vaiheessa tarkennettavien projektisuunnitelmien arvioinnissa kiinnitetään huomiota yksityiskohtaisemmin hankkeen toteutettavuuteen niin kulttuuriympäristönarvojen kuin toiminnallisen sisällön suhteen. Arvioinnissa kiinnitetään läpi kilpailun huomiota suunnitteluperiaatteiden toteutumiseen.

Arvioinnissa kiinnitetään huomiota seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen kokonaisratkaisu ja laatu
- Toiminnallinen kokonaisratkaisu
- Kauppahalli ja satamarakennukset osana suunnitelmaa
- Arkkitehtuuri- ja designmuseon huomioiminen
- Toteutettavuus ja teknistaloudellinen laatu
- Ilmastoviisas rakentaminen

Yksityiskohtaiset arviointikriteerit on esitetty kilpailuohjelman kohdassa 7.1. Arviointi suoritetaan kokonaisarviointina ja yksittäisiä arvostelukriteereitä tärkeämpänä pidetään kokonaisratkaisun toimivuutta ja kehityskelpoisuutta.

Tontinluovutus, rakennusten myynti ja alueen toteuttaminen

Tontit luovutetaan kilpailun voittajalle vuokraamalla osto-oikeuksin, luovutuksen yksityiskohdista sovitaan myöhemmin toteutussopimuksessa, jonka hyväksyy kaupunginvaltuusto. Lähtökohtaisesti osto-oikeuden käyttämisen ehtona on, että rakennukset on toteutettu kilpailuehdotuksen, jatkosuunnitteluohjeiden sekä alueryhmän hyväksymän suunnitelman mukaisella tavalla pitäen kiinni kilpailuehdotuksessa luvatussa laatutasosta. Kaupunki voi pidättäytyä tontinluovutuksesta, mikäli hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa ei edetä toteutussopimuksessa sovitulla tavalla.

Alueella säilytettävät rakennukset, Vanha kauppahalli, Olympiatermiinaali ja Satamatalo voivat olla osa kilpailun voittajalle luovutettavaa kokonaisuutta, mikäli ne kuuluvat voittaneen ehdotuksen konseptiin kaupungin tavoitteita vastaavalla tavalla. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten uuden käytön tulee soveltua rakennusten ominaispiirteisiin ja tukea niiden suojeluarvojen säilymistä. Rakennukset toimintoi- neen esitetään kilpailutöissä rakentamisen painopistealueeseen liittyvinä optioina ja kaupunki ja Satama päättävät rakennusten luovuttami-



30.03.2021

Asia/9

sesta erikseen toteutus sopimuksessa. Helsingin Sataman omistamien rakennusten myymisestä päättää Helsingin Satama.

Kilpailun voittaja on velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan tontit kustannuksellaan kokonaan valmiiksi kokonaisvastuuperiaatetta noudattaen kilpailuohjelman, voittajaksi valitun suunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden, toteutus sopimuksen, alueelle laadittavan asemakaavan sekä tontinluovutusasiakirjojen mukaisesti.

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 Kilpailuohjelma
- 2 Kilpailualue

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin Satama Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 04.03.2021 § 159

Kaupunginhallitus 09.11.2020 § 772

Kaupunginhallitus 02.11.2020 § 724

Kaupunkiympäristölautakunta 08.09.2020 § 468

Kaupunkiympäristölautakunta 01.09.2020 § 440