



27.11.2024

Ärende/8

## § 253

### Projektplan för ombyggnad av Magasinskajen och Packhuskajen

HEL 2024-008927 T 10 05 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad av Magasinskajen och Packhuskajen, daterad 26.6.2024, enligt vilken de totala byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 31 000 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för april 2024.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Susanna Hyvärinen, stadssekreterare, telefon: 09 310 60716  
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Makasiinilaiturin ja Pakkahuoneenlaiturin perussparannuksen hanke-suunnitelma

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Bakgrund och behövlighet

Enligt stadsstrategin utvecklas Södra hamnen och Magasinsstranden till ett upplevelserikt centrum där kultur och fritid är starkt närvarande. Målet är att utveckla strandzonen så att området blir en del av stadens promenadvänliga centrum och en funktionellt enhetlig helhet som stöder livskraften i centrum.

Magasinskajen ligger i Södra Hamnen norr om Olympiaterminalen, och Packhuskajen ligger norr om Magasinskajen. Området utgör en viktig del av det kulturhistoriska landskapet i det maritima Helsingfors.

Staden ordnade en kvalitets- och koncepttävling som grund för utveckling, planläggning och bebyggande av området. Konsortium Granis projekt Saaret vann tävlingen. Området planeras få ett arkitektur- och designmuseum (ADM) som staden och undervisnings- och kulturministe-



riet bereder tillsammans. I syfte att utreda förutsättningarna för att genomföra projektet Saaret och bygga museet har staden gjort områdesreserveringar som gäller fram till utgången av 2025.

Stadsfullmäktige fattade 3.2.2021 (§ 19) ett principbeslut om en omorganisering av hamnfunktionerna och premisserna för markanvändningen i hamnområdena i Södra hamnen, på Skatudden och i Västra hamnen. Passagerar- och bilfärjetrafiken mellan Södra hamnen och Tallinn koncentreras till Västra hamnen och passagerar- och bilfärjetrafiken från Södra hamnen till Stockholm kan då flyttas till Skatudden. När hamnfunktionerna centraliseras blir det möjligt att utveckla markanvändningen i Magasinsstranden.

Ombyggnaden av Magasinskajen och Packhuskajen är den första delen av en stegvis funktionell helhetsändring av markanvändningen i Södra hamnen. Ombyggnaden av kajerna gör det möjligt att vidareutveckla markanvändningen.

Området är före detta havsbotten och områdets geotekniska stabilitet uppfyller därför inte byggnadskraven i sitt nuvarande skick. Den totala stabiliteten i området är rätt så dålig. Magasinskajens nuvarande strandmur är i dåligt skick. Den bredvidliggande Packhuskajens strandmur närmar sig slutet av sin livslängd. Magasinskajen ska repareras för att områdets stabilitet ska kunna säkerställas. Byggnaden av arkitektur- och designmuseet och projektet Saaret kan inte inledas innan Magasinskajen har reparerats. Packhuskajen repareras så att området inte behöver genomgå en omfattande ombyggnad av konstruktionen så snart den nya markanvändningen är klar.

Området är i Helsingfors Hamns besittning och där finns hamnkonstruktioner. Helsingfors stad och Helsingfors Hamn kommer överens om behövliga avtalsändringar innan arbetena inleds och om tidtabellen för att avlägsna ett fast stängsel i samband med att bortflyttningen av Helsingfors Hamns funktioner planeras.

Ytterligare information och tidigare beslut (på finska):

- Stadsstyrelsen 22.5.2023 (§ 336): Upplevelserik stadskärna, godkännande av utvecklingsbilden 2032 för markanvändningen i stadskärnan
- Stadsstyrelsen 5.6.2023 (§ 388): Reservering av ett område för Fastighets Ab ADM för fortsatta utredningar om förutsättningarna för att genomföra arkitektur- och designmuseumsprojektet (Magasinsstranden, Gardesstaden)
- Stadsstyrelsen 12.6.2023 (§ 414): Reservering av ett område för Niam Oy för utveckling och partnerskapsplanläggning av det vin-



- nande förslaget Saaret i kvalitets- och koncepttävlingen för Magasinsstranden (Magasinsstranden, Gardesstaden)
- Stadsmiljönämnden 13.4.2021 (§ 173): Planeringsprinciper för detaljplaneändringen för Magasinsstranden och Olympiastranden

## Projektplan

Utvecklingen av markanvändningen i området förutsätter att kajkonstruktionerna på Magasinsstranden och Packhuskajen i Södra hamnen byggs om.

Ombyggnaden av Magasinskajen gör det möjligt att utveckla markanvändningen. Den nuvarande kajen är i dåligt skick och har kommit till slutet av sin livslängd. Den geotekniska stabiliteten i området tillåter inte att markanvändningen utvecklas om inte kajkonstruktionen byggs om.

Den återstående livslängden för Packhuskajen är begränsad. I anslutning till ombyggnaden av kajerna förbereder staden sig på att göra det möjligt för medelstora fartyg att förtöjas vid Packhuskajen med tanke på konstruktionernas stadighet. Kajkonstruktionen förnyas så att området inte behöver genomgå en omfattande ombyggnad av konstruktionen så snart den nya markanvändningen är klar.

Projektet omfattar ombyggnaden av Magasinskajen på dess nuvarande plats. Kajområdet är cirka 160 meter långt och omfattar cirka 3 400 m<sup>2</sup>. Väggen med borrade pålar förlängs vid samma tillfälle, vilket säkerställer den geotekniska stabiliteten i de kvarter som ingår projektet Saaret i Magasinsstranden.

I projektet byggs dessutom Packhuskajen om på dess nuvarande plats, dock så att kajens nuvarande linje flyttas cirka 1,5 meter i riktningen mot havet. Den delen av kajen som byggs om är cirka 190 meter lång och omfattar cirka 2 200 m<sup>2</sup>.

I byggprojektet förnyas först båda strandmursavsnitten och de områden som anläggs på nytt i detta sammanhang får nya ytstrukturer. Målet är att strandmurens visuella utseende ska bli högklassigt, vilket preciseras under den fortsatta planeringen. Den höga kvaliteten har beaktats i kostnadskalkylen. Den övriga grundberedningen i området genomförs delvis samtidigt som kajerna byggs om. Den slutliga ytstrukturen och de övriga arbetena på att färdigställa området beräknas bli genomförda efter att museet och de övriga nya husen i området har blivit uppförda och delvis samtidigt som byggarbetena för dessa pågår.

Projektet omfattar även för byggandet nödvändiga flyttningar av rör och ledningar.



27.11.2024

Ärende/8

Projektplanen finns i bilaga 1.

## Projektets genomförande och tidsplan

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorns servicehelhet markanvändning och stadsstruktur samt stadskansliets enhet för områdesbyggande. Vid projektplaneringen har bland annat Helsingfors Hamn, stadsmuseet och Museiverket hörts som experter.

Projektets genomförande- och underhållsansvar hör till tjänsten allmänna områden inom stadsmiljösektorns servicehelhet byggnader och allmänna områden.

Meningen är att inleda ombyggnadsprojektet våren 2025 och enligt den målsatta tidsplanen färdigställa byggarbetena våren 2027.

Ombyggnaden av kajerna är det första steget i byggandet och möjliggör utvecklingen av markanvändningen i området. Den övriga grundberedningen i området genomförs delvis samtidigt som kajerna byggs om.

Genomförandet av den nya markanvändningen i Magasinsstranden har beaktats i tidsplanen för projektet och sammanjämkas med bortflyttningen av hamnfunktionerna från området.

Packhuskajen hör till hamnområdet. Under ombyggnaden av Packhuskajen är kajen ur bruk. Bygget påverkar inte de övriga trafikarrangemangen i området.

Efter att kajerna har reparerats frigörs det övriga området för grundberedning. Hamnarbetenas projektfaser planeras så att landtrafiken i hamnen kan löpa smidigt. Det säkerställs i planeringen och byggandet att byggarbetena inte påverkar sjötrafiken på andra håll än på de kajavsnitt som byggs om.

Hamnfunktionerna i Södra hamnen utvecklas inom de närmaste åren så att den norra hälften av kryssningsområdet vid Magasinskajen befrias efter hamnfunktioner för helsingforsarnas bruk när ombyggnaden av Magasinskajens krävande konstruktioner har blivit klar.

Kryssningsområdet vid Packhuskajen används i fortsättningen endast begränsat för hamnfunktioner under stats- och myndighetsbesök. När området bebyggs kan helsingforsarna fritt använda Packhuskajen med undantag av de tillfällen då specialgäster anländer sjöledes. Då förhindras obehöriga personers tillträde till området med hjälp av ett fast ISPS-stängsel som den internationella fartygstrafiken förutsätter i syfte att garantera säkerheten. Tidsplanen för avlägsnande av det fasta stängslet slås fast i samband med att bortflyttningen av Helsingfors Hamns funktioner planeras.



Det är positivt att Packhuskajen öppnas för invånare och besökare och det stödjer stadens strategiska mål att främja ett livskraftigt centrum och utveckla strandzonen så att området blir en del av stadens promenadvänliga centrum.

Den norra hälften av det nuvarande kryssningsområdet vid Magasinskajen frigörs från hamnfunktionerna för helsingforsarnas bruk efter att ombyggnaden av Magasinskajens krävande konstruktioner har blivit klar.

Magasinskajen och Packhuskajen kan byggas om antingen i ett och samma projekt eller i två separata projekt. Ombyggnaden av Packhuskajen förutsätter inget åtgärdstillstånd och kajen ska byggas om innan byggarbetena för arkitektur- och designmuseet och projektet Saaret inleds.

Ombyggnaden av Packhuskajen förutsätter däremot en avvikelse från ett byggförbud samt ett åtgärdstillstånd.

I bilaga 1 anges en projektplan med en preliminär specificering av projektets tidsplan, delar och faser. Tidsplanen för byggarbetena preciseras under beredningen av entreprenaderna.

## Kostnader

Projektets maximipris baserar sig på beräknade totalkostnader och uppgår till 31 miljoner euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för april 2024. Maximipriset binds till poängtalet 131,22 för markbyggnadskostnadsindexet (kostnadsnivå 04/2024, 100= 2015).

Magasinskajen byggs om på ett avsnitt på cirka 160 meter. Största delen av kostnaderna orsakas av en vägg med borrade pålar. Kostnaderna för ombyggnaden av Magasinskajen beräknas uppgå till 16,6 miljoner euro. Dessutom har kostnaderna för väggen med borrade pålar, som säkerställer den geotekniska stabiliteten på tomterna i projektet Saaret, beräknats uppgå till cirka 600 000 euro. Därutöver medför flyttningen av ledningar kostnader på cirka 400 000 euro.

Packhuskajen är enligt bedömningar i dåligt skick och det är förnuftigt att bygga om kajen innan strandtomterna bebyggs. I samband med ombyggnaden av Packhuskajen görs piren cirka 1,5 meter bredare i syfte att nå en rak kajlinje och göra det möjligt för fartyg att smidigare förtöjas vid kajen. Kostnaderna för ombyggnaden av Packhuskajen beräknas uppgå till 11,0 miljoner euro.

Förutom de kostnader som anges i projektplanen har man med anledning av den oavslutade planeringen inkluderat totalt 2,4 miljoner euro



27.11.2024

Ärende/8

för kommunalteknik och sanering av förorenad mark samt för behövliga reserveringar för mer- och ändringsarbeten i det maximipris som anges i beslutsförslaget.

Projektet ökar mängden av infrastruktur som är på stadens ansvar. Det årliga kalkylmässiga kostnaden uppgår till cirka 1,5 % av projektets återanskaffningsvärde, alltså cirka 400 000 euro, varav 1 procentenhet är reserveringar för ombyggnaden och 0,5 procentenheter underhåll och skötsel.

## Finansiering

Vid beredningen av budgeten för 2025 har totalt 43,5 miljoner euro reserverats för grundberedning av Magasinsstranden åren 2025–2027 på budgetmoment 8 08 01 Byggnad av infrastruktur i projektområden, till stadsstyrelsens disposition. De reserverade anslagen omfattar förutom ombyggnaden av kajerna även inledningen av den övriga grundberedningen i området.

För grundberedning av Magasinsstranden har det vid beredningen av budgeten för 2025 reserverats totalt 88,5 miljoner euro för åren 2025–2034. Finansieringsbehovet för grundberedningen av Magasinsstranden kommer att preciseras. Detta och tidsplanen för projektet beaktas i budgetförslagen för de kommande åren.

## Stadsmiljönämndens framställning

Stadsmiljönämnden har 3.9.2024 (§ 410) föreslagit stadsstyrelsen att projektplanen godkänns. Dessutom har stadsmiljönämnden förelagt stadsstyrelsen för godkännande att området vid Packhuskajen främst planeras för helsingforsarnas bruk så att de fasta stängslen i hamnskyddsområdet avlägsnas.

Enligt Helsingfors Hamns bedömning av frågan frigörs Packhuskajen efter hamnfunktioner för helsingforsarnas och besökarnas bruk senast när området blir färdigt och då kan också det fasta stängslet avlägsnas. Avsikten är att frigöra området genast när det är möjligt med tanke på centraliseringen och omorganiseringen av hamnfunktionerna.

## Befogenheter

Enligt 7 kap. 1 § 1 mom. 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner för projekt i stadens regi då de kalkylerade kostnaderna överstiger 10 miljoner euro.

## Föredragande

Stadsstyrelsen

## Upplysningar

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641

**FO-nummer**  
0201256-6



27.11.2024

Ärende/8

Susanna Hyvärinen, stadssekreterare, telefon: 09 310 60716  
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

## Bilagor

1 Makasiinilaiturin ja Pakkahuoneenlaiturin perusparannuksen hanke-  
suunnitelma

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Stadsmiljönämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.11.2024 § 716

HEL 2024-008927 T 10 05 02

Påttös

A)

Kaupunginhallitus hyväksyi, että Pakkahuoneenlaiturin aluetta tavoitel-  
laan pääosin kaupunkilaisten käyttöön poistamalla satamatoimintaan li-  
ittyvät turvatoimialueen kiinteät aidat. Tarkoituksena on vapauttaa alue  
heti, kun Helsingin Sataman toimintojen keskittäminen ja uudelleenjär-  
jestely sen mahdollistaa.

B)

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Makasiinilaiturin ja Pakkahuoneenlaiturin  
perusparannuksen 26.6.2024 hankesuunnitelman ja hankkeen toteut-  
tamisen siten, että rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisä-  
verottomana 31 000 000 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716  
susanna.hyvarinen(a)hel.fi



27.11.2024

Ärende/8

---

Kaupunkiympäristölautakunta 03.09.2024 § 410

HEL 2024-008927 T 10 05 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle liitteen mukaisen Makasiinilaiturin ja Pakkahuoneenlaiturin perusparannuksen 26.6.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä ja hankkeen toteuttamista siten, että rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 31 000 000 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi, että Pakkahuoneenlaiturin aluetta tavoitellaan pääosin kaupunkilaisten käyttöön poistamalla satamatoimintaan liittyvät turvatoimialueen kiinteät aidat.

Käsittely

03.09.2024 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Otso Kivekäs (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Lasse Toivanen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 39343  
lasse.toivanen(a)hel.fi