



14.05.2024

Asia/8

§ 281

Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailun ratkaiseminen (Meilahti)

HEL 2023-003000 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Ilkka Aaltonen, projektipäällikkö Anu Hämäläinen ja arkkitehti Marina Fogdell. Asiantuntijat poistuvat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mia Haglundin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396
anu.hamalainen(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 09 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kilpailuohjelma
- 3 Kilpailuehdotus
- 4 Kaavaluonnos
- 5 Red-Carpet-ryhmittymä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää valita Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailun voittajaksi ehdotuksen "Meikun olohuone" seuraavin ehdoin:



- Aluetta kehittää yksityishenkilöistä (liite 5) koostuva Red Carpet -ryhmittymä vastaisuudessa perustettavan Meilahti Invest Oy:n luukuun yhteistyössä kaupungin kanssa.
- Suunnittelualueen pinta-ala on 8 937 m². Sijaintikartta on liitteenä 1.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta päättää valita Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailun voittajaksi Red Carpet -ryhmittymän ehdotuksen "Meikun olohuone" alueen kehittämiseksi. Kartanon alueen rakennusten myynnistä sekä alueen maanvuokrauksesta päätetään erillisillä viranhaltijapäätöksillä.

Esittelijän perustelut

Kilpailun lähtökohdat ja tavoitteet

Kiinteistölautakunta hyväksyi 12.1.2017 konsepti- ja hintakilpailun ohjelman sekä päätti järjestää kilpailun. Kilpailu järjestettiin vuonna 2017 ja siihen saatiin kaksi ehdotusta. Molemmat ehdotukset hylättiin kilpailuohjelman vastaisina. Esitetyn uudisrakentamisen määrä oli liian massiivinen.

Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailu käynnistyi uudelleen 3.10.2022 ja kilpailuehdotusten hakuaika päättyi 17.2.2023. Helsingin kaupunki haki kilpailulla kumppania Meilahden kartanon alueen kehittämiseksi ja rakennusten myymiseksi. Kartanon päärakennus ja tanssipaviljonki ovat 1840-luvulta, asemakaavassa suojeltuja kohteita, jotka uusi omistaja tulee kunnostamaan. Entinen taidemuseon näyttelyrakennus on vuodelta 1976.

Ennen uuden kilpailun käynnistämistä laadittiin Meilahden kartanon alueen kaavaluonnos, jossa määriteltiin alueen kehittämisen tavoitteet ja reunaehdot. Meilahden kartanon alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 13.12.2021-19.1.2022.

Kilpailun tavoitteena on kehittää Meilahden kartanon aluetta siten, että alueen ympäristö, suojeltavat rakennukset sekä entinen taidemuseo tai sen tilalle mahdollisesti rakennettava uudisrakennus muodostavat Meilahden huvila-alueelle uuden aktiivisen kokonaisuuden, joka lisää Meilahden huvila-alueen houkuttelevuutta virkistys- ja vierailualueena. Kartanopuisto ja rantareitti säilytetään julkisessa käytössä nykyiseen tapaan. Rakennusten ostajan tulee kehittää alueelle uusia palveluita tai toimintaa arvokkaita rakennuksia hyödyntäen. Rakennusten myynti toteuttaa Helsingin kaupungin kiinteistöpoliittista ohjelmaa sekä toimiti-



lastrategiaa. Päätösten mukaan kaupunki harjoittaa aktiivista omistajapolitiikkaa luopumalla niistä tiloista, joita kaupunki ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutarpeita. Kilpailuohjelma on liitteenä 2.

Kilpailumenettely

Kilpailu oli kaikille avoin ja kilpailuryhmällä tulee olla käytössään riittävästi kokemusta vastaavanlaisista hankkeista, suunnittelusta kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä, sekä teknisestä osaamisesta. Kilpailijalla tulee olla myös riittävät taloudelliset resurssit hankkeen toteuttamiseksi.

Kilpailu alkoi osallistujatahojen hyväksymisellä. Kilpailuehdotuksia jätettiin määräaikaan mennessä kolme, joista arviointiryhmä valitsi kaksi jatsoon. Ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat laativat alueelle luonnosuunnitelman ja antoivat siihen liittyvän kaupallisen tarjouksensa. Suunnitelman tuli sisältää viite- ja liiketoimintasuunnitelma, selvitys hakijan edellytyksistä toteuttaa hanke sekä kaupallinen tarjous rakennusten ostamiseksi. Kilpailualueen tontin vuokranmäärityksen perusteeksi tuli kilpailijan tarjota rakennusoikeuden yksikköhinnat kilpailuehdotuksensa mukaisten käyttötarkoitusten mukaan. Maanvuokra määritetään asemakaavan tai käytetyn rakennusoikeuden mukaan. Vuosivuokra on 5 % rakennusoikeuden markkinalähtöisestä hintatasosta.

Kaupunkiympäristön toimialan eri alojen asiantuntijoista koostuva työryhmä arvioi kaikki kolme kilpailuehdotusta kokonaisarviointina. Tarjousten arvosteluperusteena käytettiin kilpailuohjelmassa painotettuja kokonaisratkaisuja - suunnitelmien kaupunkikuvallista laatua ja konseptia, hiilineutraalisuutta lisääviä ratkaisuja, innovaatioita ja ilmastoviisasta rakentamista sekä liiketoimintasuunnitelman toiminnallista sisältöä ja toteuttamiskelpoisuutta. Kahden kilpailuun osallistujaksi hyväksytyin ryhmittymän pisteet olivat lähellä toisiaan ja siten kilpailun ensimmäisen vaiheen neuvotteluihin kutsuttiin molemmat tahot; Red Carpet ja Red Concept -ryhmittymät. Kevään 2023 neuvotteluissa kilpailijoilta pyydettiin lisäselvityksiä sekä tarkennettuja suunnitelmia. Molemmat kilpailuryhmät saivat kesällä kartanon alueen rakennusten kuntoarviot tutustuttaviksi tarkennetun tarjouksen ja kehitetyn suunnitelman laatimiseksi elokuuhun 2023 mennessä.

Voittajaehdotuksen perustelut

Red Carpet -ryhmittymän kilpailuehdotus ”Meikun olohuone” perustuu eri käyttäjäryhmille kohdennettuihin toimintoihin alueella. Olohuonekonseptilla tavoitellaan paikkaa, joka kutsuu kaikkia läheltä ja kaukaa, jossa kulttuuri ja hyvinvointi nivoutuvat yhteen ja jossa eri-ikäiset ja -taustaiset ihmiset voivat kohdata läpi vuoden. Konsepti muodostuu



kahdesta skenaariosta, joista ensisijainen on säilyttävä ratkaisu; entisen taidemuseon remontointi uuteen käyttöön. Toinen skenaario pohjautuu uudisrakennukseen.

Liiketoimintasuunnitelmassa on esitetty rakentamisbudjetti, liikevaihtoennuste, operoinnin kustannukset, rakennusten indikatiiviset hinnat sekä aikataulu. Suunnitelmassa Tanssipaviljonkiin tutkitaan boutique-hotellitoiminnan tai vuokrattavien kokoustilojen sijoittamista. Kartanon päärakennus palvelee kahvilaravintolana sekä kokoustiloina. Entisen taidemuseon tiloihin tulee ravintola, näyttely/monitoimitila sekä designmyymälä. Uuteen kattokerrokseen rakentuu saunamaailma terasseineen. Puiston piha-alueelle esitetään taidemuseon pääsisäänkäynnin eteen sisääntuloaukiota ja länsipuolelle labyrinttiä istuskelualueeksi. Rantaan esitetään laituria ja uimahuonetta.

Konseptissa on huomioitu myös kaupunkilaisten osallistaminen tulevan käytön suunnitteluun. Kesän 2024 ajaksi päärakennus voidaan vuokrata näyttelykäyttöön tehden alueen uusia toimintoja tutuksi kaupunkilaisille. Kilpailuryhmän tarjous alueen maanvuokrasta, 62 500 euroa vuodessa, on markkinaehtoinen. Rakennusten tarjous on 10 000 euroa/kappale eli yhteensä 30 000 euroa. Alustava arvio rakennusten korjauskustannuksista on noin 5,1 milj. euroa. Kilpailun voittajasta tehdyn päätöksen jälkeen kartanon alueen rakennusten myynnistä sekä alueen maanvuokrauksesta päätetään erillisillä viranhaltijapäätöksillä.

Kilpailun toisen vaiheen tuloksena kaupunki ja Red Carpet -ryhmittymä sopivat marraskuussa 2023 Meilahden kartanon alueen kehittämistä, rakennusten myyntiä ja alueen vuokraamista koskevasta aiesopimuksesta. Aiesopimuksen myötä Red Carpet -ryhmittymällä on yksinoikeus Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailun jatkoneuvottelukumppanina kehittää alueen konseptia ja rakennuksia. Aiesopimuksen ehtona on laatia tarkennetut suunnitelmaluonnokset sekä kytkeä ammattitaitoiset suunnitteluresurssit taidemuseon vaativaan korjaushankkeeseen sekä sr-1 -merkinnällä suojeltujen rakennusten korjauksiin/restaurointiin. Rakennuttamisesta vastaa hankkeelle perustettava Meilahti Invest Oy, jonka omistajiksi tulevat Red Carpet -ryhmittymään kuuluvan Red Carpet Event Oy:n lisäksi viisi yksityishenkilöä, jotka ovat olleet kehittämässä kohteita kuten Kulttuuritehdas Korjaamo, Röykkä Resort ja VALO Hotel & Work. Ryhmittymään on aiesopimuksen myötä liittynyt kehittämissuunnitteluun Studio Puisto sekä rakennesuunnitteluun Takoi Oy. Kehitetty kilpailuehdotus on liitteenä 3.

Toisen kilpailuehdotuksen arviointi

Neuvotteluja toiseksi tulleen Red Concept -ryhmittymän kanssa ei enää jatkettu syyskuun 2023 jälkeen, kun tarjottu maanvuokra kolmen myy-



tävän rakennuksen alueesta käyttötarkoituksineen ei vastannut kilpailukyistä hintaa alueella. Arviointiryhmä katsoi sekä museorakennukseen suunnitellun taidemuseon että potilashotellin olevan kaupallista toimintaa ja maanvuokran tulee olla käyttötarkoituksen mukainen. Potilashotelli ei arviointiryhmän näkemyksen mukaan myöskään ole kartanon alueelle luonteva toiminto, sillä se ei vastaa kilpailun mukaista kaikille kaupunkilaisille avointa toimintaa. Suunnitelma saa kuitenkin kiitosta konseptin arkkitehtuurista ja kestävästä suunnitteluratkaisusta säästämällä osan museorakennusta.

Jatkosuunnittelu

Kilpailun voittanut ehdotus toimii alueen asemakaavan, maankäytön jatkosuunnittelun sekä tulevan toteutuksen pohjana. Kun kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt lainvoimaisen päätöksen kilpailun voittajan valinnasta, vuokraa kaupunki maa-alueen ja myy rakennukset voittajalle. Rakennusten kauppakirjat ja maanvuokrasopimus tulee allekirjoittaa samassa yhteydessä, viimeistään kuusi kuukautta lainvoimaisen päätöksen jälkeen. Kaupunki voi jatkaa kuuden kuukauden määräaikaan vain erityisen perustelluista syistä. Kartanon alueen asemakaavamuutos on vireillä ja suunnittelun reunaehdot on määritelty kaavaluonnoksessa (liite 4). Asemakaavan muutosehdotus laaditaan yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituksen ja hankkeen toteuttajan kanssa syksyllä 2024.

Jatkosuunnittelussa tarkentuu vuokrattava maa-alue, joka sisältää rakennusten läheisyydessä olevat piha-alueet ja mahdollisen laiturin sekä muut toimintaa varten välttämättömät alueet.

Sijainti- ja kaavatiedot

Kohde sijaitsee Meilahden huvila-alueen länsiosassa rajautuen lännessä Saunalahteen, etelässä Tamminiemen museon alueeseen sekä idässä ja koillisessa Tamminiementiehen, 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, jota reunustaa kaksi kallioselännettä. Pohjoisemmalla kallioselänteellä sijaitsee Meilahden kartanon päärakennus ja tanssipaviljonki. Eteläisemmällä kallioselänteellä on sijainnut Solhemmin huvila, joka purettiin vuonna 1974. Kallioselänteiden väliseen painanteeseen on rakennettu Helsingin taidemuseon entinen näyttelyrakennus. Alueen kaikki rakennukset ovat tällä hetkellä tyhjillään.



Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on virkistys- ja viheraluetta. Alueella on voimassa asemakaava nro 8910 vuodelta 1985, jossa kartanoalue on merkitty kulttuurihistoriallisesti suojelualueeksi (Sy). Kartano ja tanssipaviljonki ovat suojeltuja merkinnällä sr-1. Voimassa olevan asemakaavan mukaan nykyisiin rakennuksiin saa sijoittaa museotoimintaa palvelevia tiloja. Kartanon alueen asemakaavamuutos on vireillä. Kaupunki omistaa kilpailualueen ja rakennukset.

Kaavaluonnoksessa alue on merkitty KL-1 -alueeksi, liikerakennusten korttelialue, johon 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.

Kilpailun valmistelu

Kilpailu on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla. Kilpailu toteuttaa kaupunkistrategiaa ja perustuu kaupunkiympäristölautakunnan ja kilpailun työryhmän tekemiin päätöksiin.

Toimivalta

Kiinteistölautakunta hyväksyi 12.1.2017 Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailun järjestämisen. Kilpailuohjelman mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kilpailun voittajasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396
anu.hamalainen(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 09 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kilpailuohjelma
- 3 Kilpailuehdotus
- 4 Kaavaluonnos
- 5 Red-Carpet-ryhmittymä



14.05.2024

Asia/8

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Red Carpet -ryhmittymä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Red Concepts Group

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Tiedoksi

Asemakaavoitus

Rakennukset ja yleiset alueet