



18.11.2024

Asia/6

6

V 27.11.2024, Makasiinilaiturin ja Pakkahuoneenlaiturin perusparannus

HEL 2024-008927 T 10 05 02

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Makasiinilaiturin ja Pakkahuoneenlaiturin perusparannuksen 26.6.2024 hankesuunnitelman ja hankkeen toteuttamisen siten, että rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 31 000 000 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Kaupunginhallitus hyväksyy, että Pakkahuoneenlaiturin aluetta tavoitellaan pääosin kaupunkilaisten käyttöön poistamalla satamatoimintaan liittyvät turvatoimialueen kiinteät aidat. Tarkoituksena on vapauttaa alue heti, kun Helsingin Sataman toimintojen keskittäminen ja uudelleenjärjestely sen mahdollistaa.

Esittelijän perustelut

Tausta ja tarpeellisuus

Kaupunkistrategian mukaan Eteläsatamasta ja Makasiinirannasta kehitetään elämyksellistä keskustaa, joissa kulttuuri ja vapaa-aika ovat vahvasti läsnä. Tavoitteena on kehittää rantavyöhykettä niin, että alueesta muodostuisi keskustan elinvoimaisuutta tukeva toiminnallisesti eheä kokonaisuus ja osa käveltävää keskustaa.

Makasiinilaituri sijaitsee Eteläsatamassa Olympiaterminaalin pohjoispuolella ja Pakkahuoneenlaituri on Makasiinilaiturin pohjoispuolella. Alue on tärkeä osa merelliseen Helsinkiin liittyvää kulttuurihistoriallista maisemaa.

Kaupunki järjesti alueen kehittämisen, asemakaavoituksen ja toteutuksen pohjaksi laatu- ja konseptikilpailun, jonka voitti Konsortium Granin Saaret-hanke. Alueelle on suunnitteilla kaupungin ja opetus- ja kulttuuriministeriön yhteisvalmisteluna arkkitehtuuri- ja designmuseo (ADM). Saaret-hankkeen ja museon toteuttamisedellytysten selvittämiseksi on tehty vuoden 2025 loppuun voimassaolevat aluevaraukset.

Kaupunginvaltuusto on tehnyt 3.2.2021 § 19 periaatepäätöksen satamatoimintojen uudelleenjärjestelyistä ja satama-alueiden maankäytön lähtökohdista Eteläsatamassa, Katajanokalla ja Länsisatamassa. Eteläsataman Tallinnan matkustaja-autolauttaliikenne keskitetään Länsisa-



tamaan, jolloin Eteläsatamasta voidaan siirtää Tukholman matkustaja-autolauttaliikenne Katajanokalle. Satamatoimintojen keskittäminen avaa mahdollisuuden Makasiinirannan maankäytön kehittämiseksi.

Makasiinilaiturin ja Pakkahuoneenlaiturin perusparannus on ensimmäinen osa Eteläsataman alueen maankäytön vaiheittaista toiminnallista kokonaisuudesta. Laiturien perusparannus mahdollistaa maankäytön jatkokehittämisen.

Alue on entistä merenpohjaa, joten sen geotekninen vakavuus ei nykytilassa täytä rakentamisen asettamia vaatimuksia ja alueen kokonaisvakavuus on melko huono. Nykyinen Makasiinilaiturin rantamuuri on huonossa kunnossa. Viereinen Pakkahuoneenlaiturin rantamuuri alkaa olemaan käyttöikänsä päässä. Makasiinilaituri tulee korjata, jotta alueen stabiliteetti voidaan varmistaa. Arkkitehtuuri- ja designmuseon ja Saaret-hankkeen rakentamista ei voida aloittaa ennen kuin Makasiinilaituri on korjattu. Pakkahuoneenlaituri korjataan, jotta alueella ei tarvitse aloittaa massiivista rakenteen perusparantamista heti uuden maankäytön valmistuttua.

Alue on Helsingin Sataman hallinnassa ja alueella on sataman rakenteita. Helsingin kaupunki ja Helsingin Satama sopivat tarvittavista sopimusmuutoksista ennen töiden aloittamista sekä kiinteän aidan poistamisen aikataulusta Sataman toimintojen vetäytymissuunnittelun yhteydessä.

Lisätietoja ja aiempia päätöksiä:

- Kaupunginhallitus 22.5.2023 § 336: Elämyksellinen ydinkeskusta, ydinkeskustan maankäytön kehityskuvan 2032 hyväksyminen
- Kaupunginhallitus 5.6.2023 § 388: Alueen varaaminen Kiinteistö Oy ADM:lle arkkitehtuuri- ja designmuseohankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (Makasiiniranta, Kaartinkaupunki)
- Kaupunginhallitus 12.6.2023 § 414: Alueen varaaminen Niam Oy:lle Makasiinirannan laatu- ja konseptikilpailun voittaneen ehdotuksen 'Saaret' kehittämistä ja kumppanuuskaavoitusta varten (Makasiiniranta, Kaartinkaupunki)
- Kaupunkiympäristölautakunta on 13.4.2021 § 173: Makasiinirannan ja Olympiarannan asemakaavamuutoksen suunnitteluperiaatteet

Hankesuunnitelma

Eteläsataman Makasiinilaiturin ja Pakkahuoneenlaiturin laiturirakenteiden perusparannus on edellytys alueen maankäytön kehittämiseksi.

Makasiinilaiturin perusparannus mahdollistaa maankäytön kehittämisen. Nykyinen laiturin on huonokuntoinen ja käyttöikänsä päässä. Alue



een geotekninen kokonaisvakavuus ei mahdollista maankäytön kehittämistä, mikäli laiturirakennetta ei uusita.

Pakkahuoneenlaiturin käyttöikä on jäljellä rajallisesti. Laitureiden uusimisen yhteydessä varaudutaan siihen, että Pakkahuoneenlaituriin voi rakenteiden kestävyys puolesta kiinnittyä jatkossa keskisuuria aluksia. Laiturirakenne uusitaan, jotta alueella ei tarvitse aloittaa massiivista rakenteen perusparantamista heti uuden maankäytön valmistuttua.

Hanke kattaa Makasiinilaiturin uudelleen rakentamisen nykyiselle paikalleen. Laiturialueen pituus on noin 160 metriä ja laajuus noin 3 400 m². Samassa yhteydessä toteutettava porapaaluseinän jatke varmistaa Makasiinirannan Saaret-hankkeen kortteleiden geoteknisen vakavuuden.

Lisäksi hankkeessa rakennetaan uudelleen Pakkahuoneenlaituri nykyiselle paikalleen kuitenkin siten, että nykyinen laiturilinja siirtyy noin 1,5 metriä merelle päin. Uusittavan laiturilinjan pituus on noin 190 metriä ja laajuus noin 2 200 m².

Rakentamisessa molemmat rantamuuriosuudet uusitaan ensin, ja tämän yhteydessä uusittaville alueille tehdään tilapäiset pintarakenteet. Rantamuurille tavoitellaan laadukasta visuaalista ilmettä, joka tarkentuu jatkosuunnittelussa. Laadukkuuteen on varauduttu kustannusarviossa. Alueen muu esirakentaminen ajoittuu osittain samaan aikaan laitureiden perusparannuksen kanssa. Lopullisten päällysrakenteen sekä muiden alueen viimeistelytöiden ennakoitaan tapahtuvan alueelle sijoittuvan museon ja muiden rakennusten rakennustöiden jälkeen, osittain samanaikaisesti.

Hanke sisältää myös rakentamisen kannalta välttämättömät putki- ja johtosiirot.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan maakäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuudessa yhdessä kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön kanssa. Hankesuunnittelussa on kuultu asiantuntijoina mm. Helsingin Satamaa, kaupunginmuseota ja Museo-virastoa.

Hankkeen toteutus- sekä ylläpitovastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden yleiset alueet -palvelulla.



Perusparannushanke on tarkoitus aloittaa keväällä 2025 ja tavoiteaika-
taulu rakennustöiden valmistumiselle on kevät 2027.

Laitureiden perusparannus aloittaa rakentamisen ja mahdollistaa
maankäytön kehittämisen alueella. Alueen muu esirakentaminen ajoit-
tuu osittain samaan aikaan laitureiden perusparannuksen kanssa.

Hankkeen toteutusaikataulussa on huomioitu Makasiinirannan uuden
maankäytön toteuttaminen ja se sovitetaan yhteen sataman vetäytymi-
seen alueelta.

Pakkahuoneenlaituri on satama-alueetta. Pakkahuoneenlaiturin korjaus-
työn aikana Pakkahuoneenlaituri on pois käytöstä, työmaalla ei ole vai-
kutuksia alueen muihin liikennejärjestelyihin.

Laiturien korjaamisen jälkeen muu alue vapautuu esirakentamiselle.
Sataman työnaikainen vaiheistus suunnitellaan siten, että sataman
maaliikenne voi jatkua sujuvasti. Suunnittelussa ja rakentamisessa
varmistetaan, että rakennustyöllä ei ole vaikutusta meriliikenteeseen
muualla kuin uusittavilla laituriosuuksilla.

Eteläsatamassa satamatoiminnot kehittyvät lähivuosina niin, että Ma-
kasiinilaituri risteilyalueen pohjoinen puolikas vapautuu satamatoimin-
noilta kaupunkilaisten käyttöön Makasiinilaiturin taitorakenteiden pe-
ruskorjauksen valmistuttua.

Pakkahuoneenlaiturin risteilyaluetta tullaan käyttämään jatkossa vain
rajoitetusti satamatoimintoihin valtiotierailujen ja viranomaiskäyntien
tarpeisiin. Alueen rakentuessa Pakkahuoneenlaituri on vapaasti kau-
punkilaisten käytettävissä lukuun ottamatta hetkiä, jolloin vesiteitse ta-
pahtuvien erityiskäyntien aikana pääsy asiattomilta estetään kansain-
välisen alusliikenteen vaatimalla kiinteällä ISPS-aidalla turvallisuuden
varmistamiseksi. Kiinteän aidan poistamisen aikataulusta sovitaan Hel-
singin Sataman vetäytymissuunnittelun yhteydessä.

Pakkahuoneenlaiturin avaaminen kaupunkilaisille ja vierailijoille on
myönteinen asia ja tukee kaupungin strategisia linjauksia elinvoimaisen
keskustan toteuttamiseksi ja rantavyöhykkeen kehittämiseksi osana
käveltävää keskustaa.

Makasiinilaiturin nykyisen risteilyalueen pohjoinen puolikas vapautuu
satamatoiminnoilta kaupunkilaisten käyttöön Makasiinilaiturin taitora-
kenteiden peruskorjauksen valmistuttua.

Makasiinilaituri ja Pakkahuoneenlaituri voidaan toteuttaa joko yhdessä
tai kahdessa erillisessä urakassa. Makasiinilaiturin toteuttaminen ei



vaadi toimenpidelupaa ja se tulee rakentaa ennen arkkitehtuuri- ja designmuseon sekä Saaret-hankkeen rakentamisen aloittamista.

Pakkahuoneenlaituri puolestaan tarvitsee poikkeaman rakennuskiellosta sekä toimenpideluvan.

Liitteenä 1 olevassa hankesuunnitelmassa on esitetty alustava tarkempi arvio hankkeen toteutusaikataulusta, osittelusta ja vaiheistuksesta. Toteutusaikataulu tarkentuu urakoiden valmistelun yhteydessä.

Kustannukset

Hankkeen arvonlisäveroton kokonaiskustannusarvioon perustuva enimmäishinta on 31 miljoonaa euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa. Enimmäishinta sidotaan maanrakennuskustannusindeksin pistelu-kuun 131,22 (04/2024, 100= 2015 taso).

Makasiininlaituria uusitaan noin 160 metrin matkalta ja uusimisen suurimmat kustannukset muodostuvat porapaaluseinästä. Makasiininlaiturin uusimisen kustannukseksi on arvioitu 16,6 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi samaan aikaan Saaret-hankkeen tonttien geoteknisen vakavuuden varmistamiseksi rakennettavan porapaaluseinän jatkon kustannukseksi on arvioitu noin 600 000 euroa. Lisäksi kustannuksia tulee johtosiirroista noin 400 000 euroa.

Pakkahuoneenlaituri on myös arvioitu huonokuntoiseksi ja uusiminen on järkevää tehdä ennen rannan tonttien rakentamista. Pakkahuoneenlaiturin kunnostamisen yhteydessä pistolaituria levennetään noin 1,5 metriä, jotta laiturilinja pysyy suorana ja mahdollistaa paremmin alusten kiinnittymisen laituriin. Pakkahuoneenlaiturin uusimisen kustannukseksi on arvioitu 11,0 miljoonaa euroa.

Hankesuunnitelmassa esitettyjen edellä mainittujen kustannusten lisäksi päätösesityksen enimmäishintaan on sisällytetty hankkeen suunnittelun keskeneräisyyden takia kunnallistekniikan ja pilaantuneiden maiden kunnostamiseen sekä tarvittaviin lisä- ja muutostyövarauksiin yhteensä 2,4 miljoonaa euroa.

Hanke lisää kaupungin vastuulla olevan infrastruktuurin määrää. Vuosittainen laskennallinen kustannus on noin 1,5 % hankkeen jälleenhankinta-arvosta eli noin 400 000 euroa, josta 1 %-yks on varautumista peruskorjaukseen ja 0,5 %-yks kunnossapito- ja hoitotöitä.

Rahoitus

Makasiinirannan esirakentamiseen on vuoden 2025 talousarvion valmistelussa varattu vuosille 2025 - 2027 talousarviokohdalle 8 08 01 Projektialueiden infrarakentaminen, kaupunginhallituksen käytettäväksi



18.11.2024

Asia/6

yhteensä 43,5 miljoonaa euroa sisältäen laiturien rakentamisen lisäksi myös alueen muun esirakentamisen aloittamisen.

Makasiinirannan esirakentamiseen vuosille 2025 - 2034 on vuoden 2025 talousarvion valmistelussa varattu yhteensä 88,5 miljoonaa euroa. Makasiinirannan esirakentamisen tarkentuva rahoitustarve ja ajoitus tullaan huomioimaan tulevien vuosien talousarvioehdotuksissa.

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys

Kaupunkiympäristölautakunta on 3.9.2024 § 410 esittänyt kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman hyväksymistä. Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta on esittänyt kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi, että Pakkahuoneenlaiturin aluetta tavoitellaan pääosin kaupunkilaisten käyttöön poistamalla satamatoimintaan liittyvät turvatoimialueen kiinteät aidat.

Asiasta on saatu Helsingin Sataman arvio, jonka mukaan Pakkahuoneenlaituri vapautuu Sataman toiminnoilta kaupunkilaisten ja vierailijoiden käyttöön viimeistään koko alueen valmistuttua, jolloin myös kiinteä aita voidaan poistaa. Tarkoituksena on vapauttaa alue heti, kun Sataman toimintojen keskittäminen ja uudelleenjärjestely sen mahdollistaa. Päätösesityksen jälkimmäinen kohta on tarkennettu seuraavaan muotoon "Kaupunginhallitus hyväksyy, että Pakkahuoneenlaiturin aluetta tavoitellaan pääosin kaupunkilaisten käyttöön poistamalla satamatoimintaan liittyvät turvatoimialueen kiinteät aidat. Tarkoituksena on vapauttaa alue heti, kun Helsingin Sataman toimintojen keskittäminen ja uudelleenjärjestely sen mahdollistaa."

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Makasiinilaiturin ja Pakkahuoneenlaiturin perusparannuksen hankesuunnitelma

Muutoksenhaku



18.11.2024

Asia/6

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta