



## 10

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Makasiinilaiturin ja Pakkahuoneenlaiturin perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymisestä

HEL 2024-008927 T 10 05 02

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää 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 milj. euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa.

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

#### Esittelijän perustelut

##### Hankkeen tausta ja tarve

Kaupunkistrategian mukaan Eteläsatamasta ja Makasiinirannasta kehitetään elämyksellistä keskusta, joissa kulttuuri ja vapaa-aika ovat vahvasti läsnä. Sataman toiminnan keskittäminen avaa mahdollisuuden Makasiinirannan maankäytön täysimääräiselle kehittämiselle.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Makasiinirannan ja Olympiarannan suunnitteluperiaatteet 13.4.2021 § 173 alueen suunnittelun ja asemakaavan muuttamisen pohjaksi. Suunnitteluperiaatteiden mukaisena tavoitteena on, että Eteläsataman lahden läntistä rantavyöhykettä kehitetään paremmin saavutettavaksi, keskustan elinvoimaisuutta tukevaksi, toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelun lähtökohtana on sataman rekkaliikenteen ja henkilöautoliikenteen poistuminen Eteläsatamasta.

Helsingin kaupunki järjesti 2021 - 2022 kansainvälisen laatu- ja konseptikilpailun löytääkseen kumppanin Eteläsataman Makasiinirannan kehittämiseen ja toteuttamiseen. Kilpailun voittajaksi julkistettiin 24.11.2022 Konsortium Gran ryhmän ehdotus "Saaret". Helsingin kaupunki ja opetus- ja kulttuuriministeriö asettivat 8.10.2018 valmisteluhankkeen edistämään uuden, kansainvälistä huipputasoa edustavan arkkitehtuuri- ja designmuseon toteuttamista Helsinkiin. Museorakennus esitettiin 28.3.2019 valmistuneessa konseptisuunnitelmaehdotuk-



sessä toteutettavaksi Eteläsataman alueelle osana alueen laajempaa kokonaiskehittämistä.

Kaupunginhallitus varasi Makasiinirannasta 5.6.2023 § 388 alueen Kiinteistö Oy ADM:lle arkkitehtuuri- ja designmuseohankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) ja 12.6.2023 § 414 alueen Niam Oy:lle laatu- ja konseptikilpailun voittaneen ehdotuksen 'Saaret' kehittämistä, kumppanuuskaavoitusta ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus). Varaukset ovat voimassa vuoden 2025 loppuun saakka.

Kaupunginhallitus hyväksyi 22.5.2023 § 336 Elämyksellinen ydinkeskusta, ydinkeskustan maankäytön kehityskuvan 2032 Helsingin ydinkeskustan maankäytön, yleisten alueiden ja liikennejärjestelyiden tarkemman suunnittelun pohjaksi. Kehityskuvassa esitetyn kehittämishankkeiden tavoiteaikataulun mukaan vuonna 2031 Eteläsatama on uudessa käytössä. Eteläsataman ympäristöä suunnitellaan osaksi käveltävää keskustaa.

Huonokuntoisen Eteläsataman Makasiinilaiturin ja Pakkahuoneenlaiturin laiturirakenteiden perusparannus on edellytys edellä mainittujen päätösten mukaiselle alueen maankäytön kehittämiseksi. Makasiinilaiturin perusparannus mahdollistaa maankäytön kehittämisen laiturin takana olevalla alueella. Nykyinen laiturirakenne on huonokuntoinen ja käyttöikänsä päässä. Alueen geotekninen kokonaisvakavuus ei mahdollista maankäytön kehittämistä, mikäli laiturirakennetta ei uusita. Pakkahuoneenlaiturin käyttöikä on jäljellä rajallisesti. Laitureiden uusimisen yhteydessä varaudutaan siihen, että Pakkahuoneenlaituriin voi rakenteiden kestävyiden puolesta kiinnittyä jatkossa keskisuuria aluksia. Laiturirakenne uusitaan, jotta alueella ei tarvitse aloittaa massiivista rakenteen perusparantamista heti uuden maankäytön valmistuttua.

Alue on nykyisin Helsingin sataman hallinnassa ja alueella on sataman rakenteita. Helsingin kaupunki ja Helsingin Satama laativat sopimuksen omistusjärjestelyiden muutoksista ennen töiden alkua.

Hankkeesta on laadittu 26.6.2024 päivätty hankesuunnitelma, joka on liitteenä 1.

#### Hankkeen laajuus ja rajaus

Hanke kattaa Makasiinilaiturin uudelleen rakentamisen nykyiselle paikalleen. Laiturialueen pituus on noin 160 metriä ja laajuus noin 3 400 m<sup>2</sup>. Samassa yhteydessä toteutetaan porapaaluseinän jatke, joka varmistaa Makasiinirannan 1. vaiheen kortteleiden (Saaret-hanke) geoteknisen vakavuuden.



Lisäksi hankkeessa uudelleen rakennetaan Pakkahuoneenlaituri nykyiselle paikalleen kuitenkin siten, että nykyinen laiturilinja siirtyy noin 1,5 metriä merelle päin, jotta laiturilinja pysyy suorana ja mahdollistaa paremmin alusten kiinnittymisen laituriin. Laiturilinjan muutos tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Uusittavan laiturilinjan pituus on noin 190 metriä ja laajuus noin 2 200 m<sup>2</sup>.

Rakentamisessa molemmat rantamuuriosuudet uusitaan ensin, ja tämän yhteydessä uusittaville alueille tehdään tilapäiset pintarakenteet. Rantamuurille tavoitellaan laadukasta visuaalista ilmettä, joka tarkentuu jatkosuunnittelussa, laadukkuuteen on varauduttu kustannusarviota nostavana tekijänä. Lopullisten päällysrakenteen sekä muiden alueen viimeistelytöiden ennakoidaan tapahtuvan alueelle sijoittuvan museon ja asuinrakennusten rakennustöiden jälkeen, osittain saman aikaisesti.

Hanke sisältää myös rakentamisen kannalta välttämättömät putki- ja johtosiirrot.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan maakäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuudessa yhdessä kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön kanssa. Hankesuunnittelussa on kuultu asiantuntijoina mm. Helsingin Satamaa, Kaupunginmuseota ja Museovirastoa.

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

Hankkeen rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2025 ja tavoiteaikataulu rakennustöiden valmistumiselle on vuoden 2027 loppuun mennessä. Peruskorjauksen on tarkoitus olla ensimmäinen hanke alueella ja se mahdollistaa maankäytön kehittämisen alueella. Alueen muu esirakentaminen ajoittuu osittain samaan aikaan laitureiden perussparauksen kanssa. Hankkeen toteutusaikataulussa on huomioitu Makasiininrannan uuden maankäytön toteuttaminen ja se yhteensovitetaan sataman vetäytymiseen alueelta.

Pakkahuoneenlaituri on nykyisin käytössä pysäköintialueena. Pakkahuoneenlaiturin korjaustyön aikana Pakkahuoneenlaituri on pois käytöstä, työmaalla ei ole vaikutuksia alueen muihin liikennejärjestelyihin. Laiturin korjaamisen jälkeen alue vapautuu talo- ja katurakentamiselle. Sataman työnaikainen vaiheistus suunnitellaan siten, että sataman maaliikenne voi jatku sujuvasti. Suunnittelussa ja rakentamisessa varmistetaan, että rakennustyöllä ei ole vaikutusta meriliikenteeseen muualla kuin uusittavilla laituriosuuksilla.



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

#### Rakentamiskustannukset ja rahoitus

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

Laiturien rakentamiseen on varauduttu vuoden 2024 talousarvion investointiohjelmassa (8 08 01 Projektialueiden infrarakentaminen, kaupunginhallituksen käytettäväksi, esirakentaminen, Makasiiniranta). Makasiinirannan esirakentamiseen on varattu vuosille 2025 - 2027 yhteensä 43,5 milj. euroa sisältäen laiturien rakentamisen lisäksi myös alueen muun esirakentamisen aloittamisen.

Makasiinirannan esirakentamiseen vuosille 2024 - 2033 on investointiohjelmassa varattu yhteensä 85,5 milj. euroa. Makasiinirannan esirakentamisen tarkentunut rahoitustarve ja ajoitus tullaan huomioimaan tulevien vuosien talousarvioehdotuksissa.

#### Vaikutukset käyttötalouteen

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.

#### Pakkahuoneenlaituri

Eteläsatamassa satamatoimintoiminnot kehittyvät lähivuosina niin, että Makasiininlaiturin nykyisen risteilyalueen pohjoinen puolikas vapautuu satamatoiminnoilta kaupunkilaisten käyttöön Makasiininlaiturin taitorakenteiden peruskorjauksen valmistuttua. Lisäksi tämän satamatoiminnoilta vapautuvan ranta-alueen pohjoispuolella olevaa Pakkahuoneenlaiturin risteilyaluetta tullaan käyttämään jatkossa vain rajoitetusti satamatoimintoihin valtiolivierailujen ja viranomaiskäyntien tarpeisiin. Siten Pakkahuoneenlaituri ei edellytä jatkossa kiinteää aitarakennetta. Alueen rakentuessa Pakkahuoneenlaituri on vapaasti kaupunkilaisten käytettävissä lukuun ottamatta hetkiä, jolloin vesiteitse tapahtuvien erityiskäyntien aikana pääsy asiattomilta estetään turvallisuuden varmistamiseksi. Kiinteän aidan poistamisen aikataulusta sovitaan Helsingin sataman vetäytymissuunnittelun yhteydessä.

#### Toimivalta



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

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Makasiinilaiturin ja Pakkahuoneenlaiturin perusparannuksen hankesuunnitelma

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano