



05.06.2023

Asia/22

§ 388

Alueen varaaminen Kiinteistö Oy ADM:lle arkkitehtuuri- ja designmuseohankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (Makasiiniranta, Kaartinkaupunki)

HEL 2022-012407 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi Makasiinirannasta alueen Kiinteistö Oy ADM:lle (Y-tunnus 3307727-4) arkkitehtuuri- ja designmuseohankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavasti:

- Varausalue on likimäärin liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 5 900 m².
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja. Ehtoja noudatetaan, mikäli kaupungin ja valtion välisistä muista hanketta koskevista sopimuksista ei muuta johdu.

Käsittely

Asian aikana kuultavana olivat erityisasiantuntija Mia Kajan ja johtava arkkitehti Salla Hoppu. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Hakemus 18.10.2022
- 5 Hakemus 18.10.2022, liite, hankekuvaus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Helsingin Satama Oy

Esitysteksti

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Helsingin kaupunki ja opetus- ja kulttuuriministeriö asettivat 8.10.2018 valmisteluhankkeen edistämään uuden, kansainvälistä huipputasoa edustavan arkkitehtuuri- ja designmuseon toteuttamista Helsinkiin. Muusorakennus esitettiin 28.3.2019 valmistuneessa konseptisuunnitelmaehdotuksessa toteutettavaksi Eteläsataman alueelle osana alueen laajempaa kokonaiskehittämistä.

Kaupunginhallitus varasi 9.11.2020 § 772 Eteläsatamasta alueen laatu- ja konseptikilpailua varten. Kilpailualue ulottui Kolera-altaalta Laivasillankadun ja Armi Ratian puiston väliselle puistoalueelle. Alue oli noin 6,7 hehtaarin laajuinen.

Helsingin kaupunki järjesti vuosina 2021-2022 Makasiinirannan alueelle laatu- ja konseptikilpailun, jonka keskeisenä tavoitteena oli tuottaa kaupunkistrategian maankäytöllisiä ja kaupunkikuvallisia sekä muita tavoitteita toteuttava, laadullisesti ja toiminnallisesti erittäin korkeatasoinen maankäytön kokonaissuunnitelma. Kilpailussa alueelle oli mahdollista esittää kulttuuri-, palvelu-, liike- ja muuta toimitilarakentamista, kuten hotelli. Kilpailuehdotuksissa tuli myös osoittaa tontti uudelle kansainvälistä huipputasoa edustavalle arkkitehtuuri- ja designmuseolle.

Marraskuussa 2022 kilpailun voittajaksi valittiin ehdotus Saaret, joka toimii alueen tulevan kehittämisen, asemakaavoituksen sekä toteutuksen pohjana.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Hakemus ja hankkeen kuvaus

Kiinteistö Oy ADM pyytää 18.10.2022 päivätyllä hakemuksella kehittämisvarausta Makasiinirannan alueelle 31.12.2027 saakka. Museohankkeelle varattavan alueen koko on noin 5 900 m² ja se sijoittuu Makasiinirannan uudisrakentamisalueen pohjoispäähän.

Helsingin kaupunki ja Suomen valtio ovat sopineet yhteistyöstä uuden arkkitehtuuri- ja designmuseon toteuttamiseksi ja sitoutuneet rahoittamaan hankevaiheen kustannuksia yhtä suurin osuuksin. Hankkeen lähökohtana ja kaupungin pääomitusehtona on, että museon uudisrakennus sijoittuu Helsingin Eteläsatamaan.

Kaupunki ja valtio ovat keväällä 2022 perustaneet museon hallinnointia ja rahoittamista varten Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiön, ja elokuussa 2022 museon rakennushanketta edistämään Kiinteistö Oy ADM:n. Tarkoituksena on, että kiinteistöyhtiö rakennuttaa uuden museorakennuksen ja vuokraa sen museolle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Hanketta edistetään itsenäisenä kehityshankkeena tiiviissä vuoropuhelussa Makasiinirannan kehityshankkeen kanssa.

Uuden arkkitehtuuri- ja designmuseon tavoitteena on olla kaikille avoin paikka, jonka sisällöt ja palvelut synnyttävät elämyksiä sekä oivalluksia. Se tarjoaisi ympäristön suomalaiselle muotoilulle ja arkkitehtuurille sekä kansainväliselle vuoropuhelulle. Nykyinen Designmuseo ja Arkkitehtuurimuseo sulautuisivat osaksi uutta museota.

Varausehdot ja jatkosuunnittelu

Makasiinirannan laatu- ja konseptikilpailun voittaneessa Saaretehdotuksessa arkkitehtuuri- ja designmuseohankkeelle on osoitettu alue, joka vastaa Kiinteistö Oy ADM:lle nyt varattavaa aluetta.

Suunnittelussa tulee noudattaa Makasiinirannan ja Olympiarannan suunnitteluperiaatteita. Suunnitteluperiaatteissa on määritelty muun muassa alueen kaupunkirakenteellisia ja toiminnallisia tavoitteita sekä suunnittelussa huomioon otettavia maisemaan ja rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja. Suunnitteluperiaatteissa edellytetään, että museorakennuksen osalta järjestetään erillinen arkkitehtuurikilpailu. Museorakennuksen tulee liittyä myös luontevasti rakennusta ympäröiviin julkisiin ulkotiloihin.

Hankkeen tulee tehdä tiivistä yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin, Helsingin Satama Oy:n sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa. Lisäksi suunnittelussa tulee tehdä tiivistä yhteistyötä Makasiinirannan kehittämisva-



rauksen haltijan kanssa. Erityisen tiivistä yhteistyötä edellytetään Makasiinirannan yhteisen huoltoyhteyden suunnittelemiseksi.

Erityiset varausehdot ovat kokonaisuudessaan liitteessä 2.

Kaavatiedot ja tontinluovutus

Varausalue sijaitsee Eteläisen Makasiinikadun jatkeen eteläpuolella ja sen pinta-ala on noin 5 900 m².

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on liike- ja palvelukeskusta-alueetta C1 ja voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty satama-alueeksi. Alueella on vireillä asemakaavan muutos hankkeen mahdollistamiseksi. Luovutettavan tontin tarkempi laajuus määritetään asemakaavoituksen yhteydessä arkkitehtuurikilpailun ratkaisun pohjalta.

Kaupunki omistaa varausalueen, joka on Helsingin Satama Oy:n hallinnassa. Helsingin Satama Oy:n vuokrasopimukset tulee päättää ennen tulevaa tontinluovutusta. Kaavoitettava tontti tullaan todennäköisesti luovuttamaan vuokraamalla osto-oikeuksin. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen.

Esityksen valmistelu

Varausesitys on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialalla yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja elinkeinopoliittisia tavoitteita.

Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot



05.06.2023

Asia/22

- 4 Hakemus 18.10.2022
5 Hakemus 18.10.2022, liite, hankekuvaus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Helsingin Satama Oy
Kaupunkiympäristön toimia-
la

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 25.04.2023 § 228

HEL 2022-012407 T 10 01 01 00

Laivasillankatu 7

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle alueen va-
raamista arkkitehtuuri- ja designmuseohankkeen toteutusedellytysten
jatkoselvittämistä varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on Kiinteistö Oy ADM (Y-tunnus 3307727–4)
- Varausalue on likimäärin liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 5900 m².
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja. Näitä ehtoja noudatetaan, mikäli kau-



05.06.2023

Asia/22

pungin ja valtion välisistä muista hanketta koskevista sopimuksista ei muuta johdu.

(varaustunnus L2103-3)

Käsittely

25.04.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Mia Kajan ja johtava arkkitehti Salla Hoppu. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi