



24.01.2023

Asia/8

## § 43

### Hintakilpailun järjestäminen Katajanokan Tulli- ja pakkahuoneen kehittämiseksi ja myymiseksi (Katajanokka, tontti 184/6)

HEL 2023-000193 T 10 01 01 00

Katajanokanlaituri 5, vuokraustunnus Y9108-6

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Katharina Mead, johtava arkkitehti Salla Hoppu ja arkkitehti Sakari Mentu. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Risto Rautavan ehdotuksesta.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452  
katharina.mead(a)hel.fi  
Salla Hoppu, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37240  
salla.hoppu(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Kilpailuohjelma
- 2 Kilpailualueen viitteellinen sijaintikartta
- 3 Rakennushistoriaselvitys
- 4 Maanvuokrasopimusluonnos
- 5 Esisopimus rakennuksen kaupasta ja tontin vuokraamisesta, luonnos

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 184 tonttia 6 koskevan liitteenä 1 olevan tarjouspyynnön (kilpailuohjelman) ”Helsingin Katajanokan Tul-



li- ja pakkahuoneen hintakilpailu” ja järjestää mainittua tonttia koskevan hintakilpailun.

Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä tarjouspyynnön ja kilpailun järjestämisen.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöjen kehittäminen -tiimin tiimipäällikön päättämään tarjouspyynnön tarkistuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa tarjosten ja kilpailuehdotusten jättämiselle varattua aikaa.

## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään, että Tulli- ja pakkahuone -rakennukselle haetaan kilpailumenettelyn kautta uusi omistaja, jolla on osaaminen sekä taloudelliset edellytykset kunnostaa ja kehittää rakennusta sen suojeluarvojen lähtökohdista käsin ja joka osallistuu kumppanuuskaavoitukseen yhteistyössä kaupungin kanssa. Tulli- ja pakkahuone on kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas rakennus, joka tullaan suojelemaan tulevassa asemakaavassa.

Kilpailun tavoitteena on löytää korkealaatuinen ja toteuttamiskelpoinen kokonaisratkaisu, jossa rakennus kehitetään uuteen käyttöön. Kilpailu ratkaistaan tarjotun hinnan perusteella. Rakennukseen haetaan siihen soveltuvia toimintoja, jotka voivat olla esimerkiksi toimisto- ja työskentelytiloja, ravintoloita, liiketiloja, kokoontumistiloja tai taiteen ja kulttuurin tiloja.

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa ja lähtökohtia

Gustaf Nyströmin suunnittelema Tulli- ja pakkahuone valmistui vuonna 1901. Rakennus oli jo valmistuessaan rakennustaiteellisesti ansiokkaaksi arvostettu ja sillä on tärkeä asema Suomen 1800-luvun lopun arkkitehtuurikehityksen ilmentäjänä.

Tulli- ja pakkahuone on kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas rakennus, joka tullaan suojelemaan asemakaavamerkinnällä sr-1. Merkintä edellyttää, että rakennuksen uudelleenkäytön ja siinä tehtävien muutosten tulee olla arkkitehtuurin, julkisi-



vujen sekä arvokkaiden sisätilojen säilyttäviä sekä suojeluarvot huomioon ottavia.

Kilpailun tavoitteena on löytää korkealaatuinen ja toteuttamiskelpoinen kokonaisratkaisu, jossa rakennus kehitetään uuteen käyttöön. Kilpailu ratkaistaan tarjotun hinnan perusteella. Rakennukseen haetaan monipuolista konseptia, joka voi rakentua esimerkiksi toimisto- ja työskentelytilojen, ravintoloiden, liiketilojen, kokoontumistilojen tai taiteen ja kulttuuritoimintojen ympärille.

Kilpailun kohteena on sekä tontti että rakennus. Rakennus on tarkoitus myydä ja tontti vuokrata pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, sisältäen osto-option.

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä. Tulli- ja pakkahuone on ollut vuokrattuna ulkopuolisille käyttäjille viime vuosina eikä rakennukselle ole kaupungin omaa käyttötarvetta.

#### Kilpailun kohde

Kilpailun kohteena on Helsingin Katajanokalla osoitteessa Katajanokanlaituri 5 sijaitseva rakennus ja sekä tontti 184/6. Nykyinen asemakaava on vanhentunut ja tässä kilpailussa etsitään kilpailuehdotusta, joka tulee toimimaan pohjana tulevalle asemakaavamuutokselle. Rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus ja se tullaan suojelemaan tulevassa asemakaavassa.

#### Hintakilpailun järjestäminen ja hakuaika

Hintakilpailua varten on laadittu maaomaisuuden kehittäminen ja tontti-palvelun, asemakaavoituksen sekä rakennusvalvonnan yhteistyönä liitteenä 1 oleva ehdotus hakuohjeeksi: "Helsingin Katajanokan Tulli- ja pakkahuoneen hintakilpailu".

Kilpailu käynnistyy kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä tarjouspyynnön ja kilpailun järjestämisen. Kilpailun hakuaika päättyy tämän hetkisen aikataulun mukaan 28.4.2023.

Saapuneiden kilpailuehdotusten joukosta valitaan arvioinnissa jatkoon hintakilpailuun ne, joiden konseptisuunnitelmat täyttävät kilpailuohjelman valintakriteerit sekä konseptille asetettavat vähimmäisvaatimukset. Kriteerit täyttävien ehdotusten osalta avataan hintatarjoukset tontin ja rakennuksen osalta.

Jatkoneuvotteluihin valitaan n. 1-3 parhaan euromääräisen tarjouksen jättänyttä kilpailijaa. Jatkoon valittujen kilpailijoiden kanssa käydään



neuvottelut liittyen esitettyjen suunnitelmien toteuttamisesta, jatko-suunnittelusta ja rakennusoikeuksien hinnoista. Kilpailu ratkaistaan tarjotun hinnan perusteella.

Tavoitteena on, että kaupunkiympäristölautakuntaan tuodaan päätösesitys kilpailun ratkaisemisesta sekä kilpailualueen luovutuksen periaatteista hakuohjeessa mainitulla tavalla arviointiryhmän esityksen perusteella kilpailun voittajalle arviolta loppuvuoden 2023 aikana. Päätöksen jälkeen kilpailun voittajan kanssa allekirjoitetaan esisopimus tontin luovutuksesta sekä rakennuksen kaupasta.

### Kilpailun arviointi ja ratkaiseminen

Kilpailu ratkaistaan konseptisuunnitelmassa esitettyjen kerrosalojen ja tarjottujen kerrosneliöhintojen perusteella lasketun euromääräisen tarjouksen sekä rakennuksesta annetun yhteenlasketun tarjouksen perusteella.

Kilpailuehdotuksen konseptisuunnitelmassa on hakijan ja hankkeen perustietojen lisäksi esitettävä seuraavat seikat, joita käytetään valintakriteereinä. Kilpailu ratkaistaan euromääräisen kokonaishinnan perusteella ja hintakilpailuun hyväksytään ne kilpailuehdotukset, joiden konseptisuunnitelmat ovat suunnitteluohjeiden mukaiset ja täyttävät seuraavat valintakriteerit, jotka muodostavat konseptille asetettavat vähimmäisvaatimukset:

1. Kilpailualueen kokonaisratkaisu
2. Historiallisen arvon säilyminen ja rakennussuojelu osana kokonaisuutta
3. Toiminnallinen sisältö: Kokonaisratkaisun konseptuaalinen kuvaaminen sekä toiminnallisen sisällön määrittely (esim. liiketilat, toimitilat, ravintolapalvelut, kokouspalvelut, taiteen ja kulttuurin toiminnot) sekä kokonaisuuden soveltuminen rakennukseen

### Konsepti ja toiminnot

Kilpailualueelle etsitään konseptia, joka voi rakentua toimitilan, kaupallisten palveluiden ja kaupunkilaisille avoimen toiminnan ympärille. Rakennuksen suojeluarvot ovat lähtökohta kehittämiselle sekä suunnitelluille toiminnoille. Vähintään ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa kaupunkilaisille avoimia palveluita.

Tarkoituksena on, että kilpailun voittavan ehdotuksen pohjalta laaditaan asemakaavan muutos yhteistyössä kilpailun voittajatahon kanssa. Mahdollisia toimintoja voivat esimerkiksi olla:



- Liiketilaa, palveluita, toimitilaa, kokoontumistiloja, koulutuspalveluita, showroomeja, pientuotantotiloja
- Kahvila- ja/tai ravintolapalveluita
- Päivittäistavarakaupan ja palveluiden konsepteja
- Kulttuuritoimintaa, yksityinen galleria, yksityinen museo tms.

## Rakennuksen myynti ja tontin vuokraaminen

Kilpailun voittaja allekirjoittaa esisopimuksen tontin vuokraamisesta (osto-optiolla) sekä rakennuksen ostamisesta ja sitoutuu laatimaan asemakaavoituksen pohjaksi tarvittavat tarkemmat suunnitelmat ja selvitykset kaupunkiympäristön toimialan ohjauksessa. Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi tontti on tarkoitettu vuokrata pitkäaikaisesti ja rakennus myydä. Tontti voidaan myydä, kun konseptisuunnitelman mukaiset toimenpiteet on suoritettu ja tilat käyttöön otettu.

Rakennuksen myynti on ehdollinen sille, että kilpailuehdotuksen toteuttamiseksi tarvittava asemakaavan muutos sekä kaupungin päätös rakennuksen myynnistä ovat tulleet lainvoimaisiksi. Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ostaja on velvollinen toimittamaan kaupungille vakuuden esisopimuksen mukaisten velvoitteiden noudattamiseksi.

Rakennuksen myyntiä koskeva kauppakirja allekirjoitetaan esisopimuksessa mainitulla tavalla sen jälkeen, esisopimuksen mukaiset ennakkoehdot ovat täyttyneet. Kauppakirja tehdään esisopimuksessa mainittuja periaatteita noudattaen sen myynnistä kaupungin osalta päättää toimivaltainen viranhaltija tai toimielin.

Samanaikaisesti rakennuksen kauppakirjan allekirjoittamisen kanssa allekirjoitetaan tontin pitkäaikaista vuokraamista koskeva maanvuokrasopimus. Maanvuokrasopimus osto-optiolla tehdään kaupungin tavanomaisia ehtoja noudattaen ottaen lisäksi huomioon hankkeen toteuttamisen varmistamiseen liittyvät ehdot sekä alue- ja tonttikohtaiset lisäehdot.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452  
katharina.mead(a)hel.fi  
Salla Hoppu, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37240  
salla.hoppu(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Kilpailuohjelma
- 2 Kilpailualueen viitteellinen sijaintikartta



24.01.2023

Asia/8

- 3 Rakennushistoriaselvitys
- 4 Maanvuokrasopimusluonnos
- 5 Esisopimus rakennuksen kaupasta ja tontin vuokraamisesta, luonnos

## Oheismateriaali

- 1 Kilpailualueen sijainti
- 2 RHS Tulli- ja pakkahuone
- 3 Rakennetekninen kuntoarvio AINS
- 4 LVISA-tekninen kuntoarvioraportti Hepacon Oy
- 5 Vesikaton kuntotarkastusraportti
- 6 Vesikaton korjaustapaehdotus
- 7 AHA-kartoitus 26.10.2022
- 8 Tulli- ja pakkahuone KA raportti 28.12.2020
- 9 Pohjapiirustukset
- 10 Julkisivut ja leikkauskuva
- 11 Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet
- 12 Esisopimus rakennuksen kaupasta ja tontin vuokraamisesta, luonnos
- 13 Maanvuokrasopimusluonnos
- 14 Ostotarjouslomake
- 15 Liiteaineiston käyttöehtositoumus
- 16 Tulli- ja pakkahuone -hakuohje 2023

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote** **Otteen liitteet**  
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

## Tiedoksi

Asemakaavoitus  
Rakennusvalvontapalvelut  
Kanslia