



## § 547

### Alueen varaaminen Deas Asset Management Finland Oy:lle Kätilöopiston laatu- ja konseptikilpailun voittaneen ehdotuksen "Kumpulan Haikaranpesä" kehittämistä ja kumppanuuskaavoitusta varten (Kumpula)

HEL 2022-005827 T 10 01 01 00

Sofianlehdonkatu 1

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti varata alueen korttelista 24948 Kätilöopiston laatu- ja konseptikilpailun voittaneen ehdotuksen "Kumpulan Haikaranpesä" kehittämistä, kumppanuuskaavoitusta ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on Deas Asset Management Finland Oy (Y-tunnus 3177942-4).
- Varausalue on likimäärin liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 11 500 m<sup>2</sup>.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

(Varaustunnus A1124-445)

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Mia Kajan, johtava arkkitehti Eeva Pirhonen ja maisema-arkkitehti Stefan Eklöf. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820  
mia.kajan(a)hel.fi  
Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37319  
eeva.pirhonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Tonttien yleiset varausehdot
- 4 Kilpailuehdotus Kumpulan Haikaranpesä
- 5 Kilpailun arviointipöytäkirja



31.10.2023

Asia/8

- 6 Jatkosuunnitteluohjeet  
7 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

Kilpailijat

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano

Liite 5

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Tontti 24948/7 on varattu luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kaupunginhallituksen päätöksellä 9.12.2019 (847 §). Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Kätilöopiston laatu- ja konseptikilpailun kilpailuohjelman sekä päätti järjestää ohjelman mukaisen kilpailun 31.5.2022 (337 §).

Kilpailun tavoitteena oli löytää kilpailualueelle kaupunkitilallisesti korkeatasoinen ja toteuttamiskelpoinen kokonaisratkaistu, jossa sairaalarakennus korjataan uuteen käyttöön. Osan rakennuskokonaisuudesta sai myös esittää korvattavaksi uudisrakennuksilla. Kilpailualueelle oli mahdollista osoittaa asumista tai asumisen eri muotoja, liiketilaa sekä majoitus- tai muuta toimintaa. Korttelin 24948 tontti 11, jolla sijaitsee Kätilöopiston sairaalan C-osa, on yksityisomistuksessa, eikä se siten ollut osa kilpailualueita.



## Kilpailumenettelyn vaiheet

Kilpailu oli suunnattu rakennus- ja kiinteistöalan toimijoille ja näiden muodostamille konsortioille, joilla oli tekniset, taloudelliset sekä muut edellytykset erittäin vaativan ja laadukkaan rakentamiskokonaisuuden suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi. Kilpailu alkoi osallistujatahojen hyväksymisellä. Annetussa määräajassa jätettiin kuusi osallistumishakemusta. Kaikki hakemuksen jättäneet ryhmittymät täyttivät kilpailuohjelman mukaiset vähimmäisvaatimukset ja ne hyväksyttiin osallistujiksi kilpailuun (tonttipäällikkö 6.9.2022 § 49).

Ensimmäisessä varsinaisessa kilpailuvaiheessa kilpailijat esittivät kilpailuehdotuksena alueelle luonnossuunnitelmat (4 kpl) tammikuussa 2023. Kilpailuehdotukset jätettiin nimimerkein ja kilpailun ensimmäisen vaiheen arviointi suoritettiin anonyymisti. Kilpailun ensimmäiseen vaiheeseen saapuneet kilpailuehdotukset olivat nähtävänä Kerro kantasi -palvelussa palautteen antamista varten 31.1.-27.2.2023 välisen ajan. Kilpailutyöt arvio kilpailun tuomaristo, joka päätti valita kilpailun toiseen vaiheeseen kolme ehdotusta maaliskuussa 2023. Töiden nimet olivat Kumpulan Haikaranpesä, N2O sekä Pihapiiri.

Kilpailun toisessa vaiheessa kilpailijat laativat kilpailun järjestäjän kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella tarkennetut kilpailuehdotuksensa, jotka jätettiin arvioitavaksi kesäkuussa 2023. Toisen vaiheen kilpailuehdotukset olivat Kerro kantasi -palvelussa nähtävillä 21.6.-31.8.2023. Syyskuussa 2023 tuomaristo valitsi kilpailun voittajaksi ehdotuksen Kumpulan Haikaranpesä, jonka laatineeseen työryhmään kuuluivat Deas Asset Management Finland Oy, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, Masu Planning Oy, A-insinöörit Rakennuttaminen Oy, A-insinöörit Suunnittelu Oy sekä Sweco Finland Oy.

Tuomaristo katsoi, että Kumpulan Haikaranpesä vastaa parhaiten kilpailuohjelmassa asetettuihin laadullisiin tavoitteisiin ja erottuu edukseen kilpailuohjelmassa mainittujen arviointikriteerien perusteella suoritettussa arvioinnissa ja vertailussa. Uudisrakentaminen asettuu luontevasti maisemaan ja ympäristöönsä sekä muodostaa kaupunkirakenteellisesti toimivaa ja korkealaatuista kaupunkitilaa, joka on myös kävelijän mittakaavassa miellyttävää. Ehdotus Kumpulan Haikaranpesä onnistuu kokonaisuuden käsittelyssä, uudisrakentamisen sekä alueellisen identiteetin ja arvojen yhteensovittamisessa ja luo mahdollisuuksia onnistua Kätilöopiston sairaalan alueen jatkokehittämisessä hyvin.

## Varausehdot ja jatkosuunnittelu

Kilpailun voittanut ehdotus toimii alueen maankäytön jatkosuunnittelun sekä tulevan toteutuksen pohjana ja kilpailuryhmän näkemyksenä tavoiteltavasta laadusta, jonka taso pyritään saavuttamaan alueen kehittä-



tämisen kaikissa vaiheissa. Kilpailuohjelman mukaisesti voittaneen työryhmän nimettyjä vastuutahoja ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

Alueen kehittämistä jatketaan tiiviissä yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa. Alueelle laaditaan uusi asemakaava Helsingin kaupungin toimesta yhteistyössä kilpailun voittaneen tahon kanssa ns. kumppanuuskaavoitukseksi. Varauksensaaja vastaa tulevien tonttien ja rakennusten toiminnallisesta ja teknistaloudellisesta konseptista ja ratkaisusta sekä siitä, että kohteesta muodostuu yhtenäinen, toimiva kokonaisuus.

Suunnittelussa tulee noudattaa kilpailuohjelmaa liitteineen sekä tuomariston antamia jatkosuunnitteluohjeita. Varausehdot ovat kokonaisuudessaan liitteissä 2 ja 3.

#### Kaavatiedot, hankkeen eteneminen ja tontinluovutus

Varausalue sijaitsee Kumpulassa Sofianlehdonkadun ja Isonniitynkadun risteyksessä ja sen pinta-ala on noin 11 500 m<sup>2</sup>. Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on asuntovaltaista aluetta A2. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on sosiaalitointa, terveydenhuoltoa ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta sekä autopaikkojen korttelialuetta. Alueella on vireillä asemakaavamuutos hankkeen mahdollistamiseksi.

Kaupunki omistaa varausalueen, mutta osa autopaikkojen korttelialueista on vuokrattu naapurikortteleiden käyttöön. Varausalueen luovuttaminen edellyttää, että kilpailun perusteella laadittava asemakaavamuutos tulee lainvoimaiseksi ja että pysäköinnin uudelleenjärjestelyistä on sovittu vuokralaisten kanssa.

Kilpailuohjelman mukaisesti kehittämisvarauksen aikana neuvotellaan toteutussopimus alueen toteuttamista koskien sekä kiinteistökaupan esisopimus uuden asemakaavan mukaisten tonttien myymistä ja rakennuksen luovuttamista koskien.

Tontinluovutus noudattaa kaupunginhallituksen vuonna 2019 hyväksymiä tontinluovutuslinjauksia sekä niiden soveltamisohjetta, jonka mukaan tontin luovuttaminen myymällä voi olla tarkoituksenmukaista muutoin vaikeasti markkinoitavan alueen toteutumisen edistämiseksi. Vanha sairaalarakennus vaatii erittäin perusteellista, laajamittaista ja laadukasta peruskorjausta.

Tontin myynnin yleisenä edellytyksenä on, että myytävä tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä ole merkittävää kaavanmuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua, minkä voi-



daan katsoa täyttyvän kilpailuehdotuksen pohjalta laadittavan uuden asemakaavan myötä. Toteutus sopimuksesta ja esisopimuksesta päätään erikseen.

#### Varauksen valmistelu

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja perustuu kaupunginhallituksen, kaupunkiympäristölautakunnan ja kilpailun tuomariston tekemiin päätöksiin.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen. Kaupunginhallitus on varannut 9.12.2019 (874 §) alueen luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämällä ehdoin, joten lautakunta on toimivaltainen päättämään varauksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820  
mia.kajan(a)hel.fi  
Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37319  
eeva.pirhonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Tonttien yleiset varausehdot
- 4 Kilpailuehdotus Kumpulän Haikaranpesä
- 5 Kilpailun arviointipöytäkirja
- 6 Jatkosuunnitteluohjeet
- 7 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano  
Liite 1



31.10.2023

Asia/8

---

	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
Kilpailijat	Esitysteksti
	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
	Liite 5
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2

### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tonttipäällikkö 06.09.2022 § 49

Kaupunkiympäristölautakunta 31.05.2022 § 337