



§ 227

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi Niam Oy:lle Makasiinirannan laatu- ja konseptikilpailun voittaneen ehdotuksen 'Saaret' kehittämistä ja kumppanuuskaavoitusta varten (Makasiiniranta, Kaartinkaupunki)

HEL 2020-007033 T 10 01 01 00

Makasiinilaituri

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle alueen varaamista Makasiinirannan laatu- ja konseptikilpailun voittaneen ehdotuksen 'Saaret' kehittämistä, kumppanuuskaavoitusta ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on Niam Oy (Y-tunnus 2129219-6)
- Varausalue on likimäärin liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 5,87 ha.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

(varaustunnus L1103-7)

Käsittely

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille
- 5 Kilpailuehdotus Saaret
- 6 Kilpailun arviointipöytäkirja
- 7 Kilpailun jatkosuunnitteluohjeet



25.04.2023

Asia/7

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Niam Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Liite 1

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti vuosina 2021-2022 Makasiinirannan laatu- ja konseptikilpailun toteuttaakseen kaupunkistrategian tavoitteen kehittää Kauppatorilta Olympiaterminalille ulottuvaa rantavyöhykettä. Kilpailun keskeisenä tavoitteena oli tuottaa kaupungin maankäytöllisiä ja kaupunkikuvallisia sekä muita tavoitteita toteuttava, korkeatasoinen maankäytön kokonaissuunnitelma, joka toimisi alueen tulevan kehittämisen pohjana. Kilpailussa alueelle oli mahdollista esittää kulttuuri-, palvelu- liike- ja muuta toimitilarakentamista.

Kilpailun tuomaristo valitsi marraskuussa 2022 kilpailun voittajaksi ehdotuksen Saaret, jonka oli laatinut Konsortium Gran -niminen työryhmä, johon kuuluivat Niam Oy:n lisäksi Arkkitehtitoimisto K2S, White Arkitektter, Ramboll Finland sekä Rakennuttajatoimisto HTJ. Kilpailun voittanut ehdotus toimii jatkosuunnittelun pohjana, ja alueen kehittämistä jatketaan tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa. Varausaikana alueelle on tarkoitus laatia uusi asemakaava kumppanuuskaavoituksena ja neuvotella sopimus alueen toteuttamista koskien sekä esisopimus tonttien vuokraamisesta osto-oikeuksineen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Helsingin kaupunkistrategian tavoitteena on kehittää Kauppatorilta Olympiaterminalille ulottuvaa rantavyöhykettä niin, että alueesta muo-



dostuisi keskustan elinvoimaisuutta tukeva toiminnallisesti eheä kokonaisuus. Lisäksi kaupungin merellisen strategian tavoitteena on tehdä kaupungin ranta-alueet paremmin saavutettaviksi. Tällä hetkellä pääasiassa sataman terminaalitoimintoihin ja pysäköintiin käytettävän alueen toivotaan muuttuvan julkiseksi ja viihtyisäksi käveltäväksi kaupunkitilaksi, joka yhdistää Kauppatorin ja Kaivopuiston sekä mahdollistaa pääsyn meren ääreen.

Kaupunginhallitus päätti 9.11.2020 (§ 772) varata Makasiinirannan alueen laatu- ja konseptikilpailua varten. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi osaltaan Makasiinirannan laatu- ja konseptikilpailun kilpailuohjelman 13.4.2021 (§ 174) ja kilpailu käynnistyi kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätöksellä 10.5.2021 (§ 29).

Kilpailun keskeisenä tavoitteena oli tuottaa kaupunkistrategian maankäytöllisiä ja kaupunkikuvallisia sekä muita tavoitteita toteuttava, laadullisesti ja toiminnallisesti erittäin korkeatasoinen maankäytön kokonaisu suunnitelma, joka toimisi alueen tulevan kehittämisen, asemakaavoituksen sekä toteutuksen pohjana. 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. Tällä pyrittiin varmistamaan museon liittyminen luontevaksi osaksi alueen korkeatasoista kokonaisuutta.

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 jätetyistä hakemuksista seitsemän täytti kilpailuohjelman mukaiset vaatimukset. Lisäksi neljä hakemusta täytti osallistujille asetetut vähimmäisvaatimukset pääosin hyvin, ja täydennysten jälkeen näistä kaksi hyväksyttiin osallistujiksi kilpailuun (kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätökset 29.6.2021 § 45 ja 7.10.2021 § 58). Muut hakemukset eivät täyttäneet kilpailuohjelman vaatimuksia, joten ne hylättiin.

Ensimmäisessä varsinaisessa kilpailuvaiheessa kilpailijat esittivät kilpailuehdotuksena alueelle luonnossuunnitelmat (9 kpl) joulukuussa 2021. Kilpailuehdotukset jätettiin nimimerkein ja kilpailun ensimmäisen vaiheen arviointi suoritettiin anonyymisti. Kilpailutöiden arviointiin osallistui tuomaristo, johon kuuluivat pormestari, kaupunkiympäristön apulaispormestari ja toimialajohtaja, useita johtavia viranhaltijoita ja ulko-



puolisia asiantuntijoita. Arviointiin osallistui lisäksi laaja-alainen asiantuntijoista koostuva valmisteluryhmä. Kilpailun tuomaristo päätti valita kilpailun toiseen vaiheeseen neljä ehdotusta maaliskuussa 2022. Töiden nimet olivat Ahti, Boardwalk, Makasiinipromenadi ja Saaret.

Kilpailun toisessa vaiheessa kilpailijat laativat kilpailun järjestäjän kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella tarkennetut kilpailuehdotuksensa kesäkuussa 2022. Marraskuussa 2022 tuomaristo valitsi kilpailun voittajaksi ehdotuksen Saaret, jonka oli laatinut Konsortium Gran -niminen työryhmä, johon kuuluivat Niam Oy:n lisäksi Arkkitehtitoimisto K2S, White Arkitekter, Ramboll Finland sekä Rakennuttajatoimisto HTJ. Jäetulle toiselle sijalle valittiin ehdotukset Boardwalk ja Makasiinipromenadi ja kolmannelle sijalle ehdotus Ahti.

Tuomaristo katsoi, että Saaret-ehdotuksen kaupunkirakenteellinen kokonaisratkaisu on kekseliäs ja että ehdotus on kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti sopivin ratkaisu kilpailualueen historiallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kilpailun tuomaristo antoi myös ohjeet ehdotuksen jatkosuunnittelua varten, ja ne on huomioitu varausesityksen valmistelussa.

Kilpailu käytiin englannin kielellä ja sitä markkinoitiin laajasti kansainvälisesti. Kilpailuehdotukset asetettiin nähtäville Kerrokantasi-palveluun molemmissa kilpailuvaiheissa ja koosteet yleisön palautteesta annettiin tiedoksi kilpailun tuomaristolle.

Varausehdot ja jatkosuunnittelu

Kilpailun voittanut ehdotus toimii alueen maankäytön jatkosuunnittelun sekä tulevan toteutuksen pohjana ja kilpailuryhmän näkemyksenä tavoiteltavasta laadusta, jonka taso pyritään saavuttamaan alueen kehittämisen kaikissa vaiheissa. Kilpailuohjelman mukaisesti voittaneen työryhmän nimettyjä vastuutahoja ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

Suunnittelussa tulee noudattaa Makasiinirannan ja Olympiarannan suunnitteluperiaatteita, kilpailuohjelmaa liitteineen sekä tuomariston antamia jatkosuunnitteluohjeita. Suunnitteluperiaatteissa on määritelty muun muassa alueen kaupunkirakenteellisia ja toiminnallisia tavoitteita sekä suunnittelussa huomioon otettavia maisemaan ja rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja.

Alueen kehittämistä jatketaan tiiviissä yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin, Helsingin Sata-ma Oy:n sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa. Lisäksi suunnittelussa tulee tehdä tiivistä yhteistyötä uuden arkkitehtuuri-



ja designmuseohankkeen kanssa. Erityisen tiivistä yhteistyötä edellytetään Makasiinirannan yhteisen huoltoyhteyden suunnittelemiseksi.

Alueelle laaditaan uusi asemakaava Helsingin kaupungin toimesta yhteistyössä kilpailun voittaneen tahon kanssa ns. kumppanuuskaavoituksena. Varauksensaaja vastaa tulevien tonttien ja rakennusten toiminnallisesta ja teknistaloudellisesta konseptista ja ratkaisusta sekä siitä, että kohteesta muodostuu yhtenäinen, toimiva kokonaisuus.

Varausehdot ovat kokonaisuudessaan liitteessä 2.

Kaavatiedot ja tontinluovutus

Varausalue sijaitsee Eteläisen Makasiinikadun jatkeen eteläpuolella ja sen pinta-ala on noin 5,87 hehtaaria. Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on liike- ja palvelukeskusta-alue C1, kantakaupunkia C2 sekä satama-alue. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty satama-alueeksi, ja alueella on vireillä asemakaavamuutos hankkeen mahdollistamiseksi.

Kaupunki omistaa varausalueen. Alue on vuokrattu pitkäaikaisesti Helsingin Satama Oy:lle ja Sataman vuokrasopimukset tulee päättää ennen tulevaa tontinluovutusta. Varausalueen luovuttaminen edellyttää, että kilpailun perusteella laadittava asemakaavanmuutos tulee lainvoimaiseksi.

Kilpailuohjelman mukaisesti kehittämisvarauksen aikana neuvotellaan toteutussopimus alueen toteuttamista koskien sekä esisopimus tonttien vuokraamisesta osto-oikeuksineen.

Tontinluovutus tulee siten noudattamaan kaupunginhallituksen vuonna 2019 hyväksymiä tontinluovutuslinjauksia. Osto-oikeus olisi kilpailuohjelmassa esitetyn mukaisesti käytettävissä vasta hankkeen valmistuttua edellyttäen, että hankkeessa on noudatettu kaupungin asettamia ehtoja. Toteutussopimuksesta ja esisopimuksesta päätetään erikseen.

Varauksen valmistelu

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

Toimivalta



25.04.2023

Asia/7

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille
- 5 Kilpailuehdotus Saaret
- 6 Kilpailun arviointipöytäkirja
- 7 Kilpailun jatkosuunnitteluohjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Niam Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Liite 1

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Kaupunkiympäristön toimialajohtaja 10.04.2022 § 8

Kaupunkiympäristön toimiala Kaupunkiympäristön toimialajohtaja 07.10.2021 § 58

Kaupunkiympäristön toimiala Kaupunkiympäristön toimialajohtaja 29.06.2021 § 45

Kaupunkiympäristön toimiala Kaupunkiympäristön toimialajohtaja 21.05.2021 § 33

Kaupunkiympäristön toimiala Kaupunkiympäristön toimialajohtaja 10.05.2021 § 29



25.04.2023

Asia/7

Kaupunkiympäristölautakunta 16.11.2021 § 646

Kaupunkiympäristölautakunta 13.04.2021 § 174

Kaupunkiympäristölautakunta 30.03.2021 § 159

Kaupunkiympäristölautakunta 08.09.2020 § 468

Kaupunkiympäristölautakunta 01.09.2020 § 440

Kaupunginhallitus 04.03.2021 § 159

Kaupunginhallitus 09.11.2020 § 772

Kaupunginhallitus 02.11.2020 § 724