



§ 724

Alueen varaaminen Eteläsatamasta laatu- ja konseptikilpailua varten (Kaartinkaupunki, Ullanlinna, Kaivopuisto)

HEL 2020-007033 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Veronika Honkasalon ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Maankäytön kehittämissuunnitelmat
- 3 Kilpailun ja kilpailuohjelman valmistelun lähtökohdat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus varaa Eteläsatamasta alueen laatu- ja konseptikilpailua varten seuraavin ehdoin:

- Kilpailualue määräytyy liitekartan 1 mukaisesti.
- Alueen pinta-ala on noin 6,7 hehtaaria.
- Kilpailualue on määritetty ohjeellisesti ja alueen laajuus tarkentuu tulevassa kilpailuohjelmassa sekä asemakaavoituksessa.
- Kilpailun yhteydessä voidaan tutkia myös kauppahallin ja sen alueen kehittämistä.
- Kilpailun ja kilpailuohjelman valmistelun muut lähtökohdat ovat liitteessä 3.
- Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kilpailuohjelman sekä tarkennetut maankäytön kehittämissuunnitelmat.
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.



Esittelijän perustelut

Taustaa

Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 tavoitteena on kehittää Olympiaterminaalilta Kauppatorille ulottuvaa rantavyöhykettä siten, että alueesta muodostuu keskustan elinvoimaisuutta tukeva toiminnallinen kokonaisuus. Kaupungin merellisen strategian mukaan ranta-alueet ovat kaikkien käytössä oleva yhtenäinen kokonaisuus. Kaupungin tavoitteena on muuttaa tällä hetkellä pääasiassa sataman terminaalitoimintoihin ja pysäköintiin käytettävä alue julkiseksi ja viihtyisäksi käveltäväksi kaupunkitilaksi, joka yhdistää Kauppatorin ja Kaivopuiston sekä mahdollistaa pääsyn meren ääreen.

Vanhalta kauppahallilta Olympiaterminaalille ulottuva alue kuuluu niin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön kuin merellisen Helsingin kansallismaisemaan. Paikan ainutlaatuisen luonteen vuoksi parhaan suunnitteluratkaisun löytämiseksi on tarkoituksenmukaista järjestää kaksivaiheinen laatu- ja konseptikilpailu. Kilpailu käsittää myös arkkitehtuuri- ja designmuseolle suunnitellun alueen, jolla pyritään muun ohella valmistamaan museon liittyminen luontevaksi osaksi alueen korkeatasoista kokonaisuutta.

Laatu- ja konseptikilpailu

Laatu- ja konseptikilpailun keskeisenä tavoitteena on tuottaa kaupungin maankäytöllisiä ja kaupunkikuvallisia sekä muita tavoitteita toteuttava, laadullisesti ja toiminnallisesti erittäin korkeatasoinen maankäytön kokonaissuunnitelma, joka toimii alueen tulevan kehittämisen, asemakaavoituksen sekä toteutuksen pohjana. Tavoitteena on, että kilpailu vietään läpi vuosien 2021–2022 aikana.

Kilpailussa alueelle on mahdollista esittää kulttuuri-, palvelu- liike- ja muuta toimitilarakentamista, kuten esimerkiksi hotelli. Lisäksi alueelle on varattava tilaa kansainvälistä huipputasoa edustavan arkkitehtuuri- ja designmuseokokonaisuuden toteuttamiselle. Asumista alueelle ei sallita. Kilpailussa on tarkoitus ideoida myös Vanhan kauppahallin merenpuoleista edustaa (Lyypekinlaituri) sekä kilpailualueen eteläosassa Laivasillankadun ja Armi Ratian puiston välistä puistoaluetta. Kilpailun yhteydessä voidaan tutkia myös kauppahallin ja sen alueen kehittämistä. Kilpailu voi käsittää myös arkkitehtuuri- ja designmuseon toteuttamisen, jolloin kilpailun voittaja toimii museorakennuksen toteuttajana ja investorina.

Kilpailualueen tulevan kehittämisen maankäytölliset sekä alueen kehittämisen kannalta keskeiset, tällä hetkellä tiedossa olevat, tekniset ja laadulliset reunaehdot sekä tavoitteet on määritetty liitteenä 2 olevassa



maankäytön kehittämissuunnitelmissa. Näitä tarkennetaan ja täydennetään kilpailuohjelman laadinnan yhteydessä tehtävien jatkoselvitysten perusteella. Keskeisiä tarkennettavia ja selvitettäviä asioita ovat muun muassa mahdollinen uusi arkkitehtuuri- ja designmuseo ja sen toteutuskonsepti sekä Helsingin Sataman toimintojen tulevaisuus kilpailualueella. Arkkitehtuuri- ja designmuseon osalta jatkoselvitykset tehdään tiiviissä yhteistyössä valtion kanssa ja satamatoimintojen osalta Helsingin Sataman kanssa. Mainituilla tekijöillä on merkittävä vaikutus kilpailun valmisteluun ja alueen tulevan maankäytön suunnitteluun.

Kilpailu on kaksivaiheinen ja se suunnataan ammattimaisille rakennus- ja kiinteistöalan toimijoille tai näiden muodostamille konsortioille. Voittajaksi esitettävällä toimijalla tulee olla riittävä osaaminen sekä tekniset ja taloudelliset resurssit erittäin korkeatasoisen ja vaativan hankkeen toteuttamiseksi voittaneen ehdotuksen ja sen pohjalta laadittujen suunnitelmien mukaisesti. Alueen erityispiirteistä johtuen kilpailun aikana kiinnitetään erityistä huomiota muun ohella asukasvuorovaikutukseen ja tästä syystä kilpailuehdotukset asetetaan kilpailun molemmissa vaiheissa julkisesti nähtäväksi ja kommentoitavaksi. Korkeatasoisten kaupunkikuvallisten tavoitteiden täyttymiseksi kaupungille varataan mahdollisuus edellyttää, että jokaisen tontin osalta järjestetään myöhemmin erillinen arkkitehtuurikilpailu ennen lopullisia tontinluovutuksia. Erillinen arkkitehtuurikilpailu tulee joka tapauksessa järjestää arkkitehtuuri- ja designmuseon tontin osalta riippumatta sen tulevasta toteutuskonseptista.

Kilpailun arviointi suoritetaan esitettyjen suunnitelmien laatuun perustuen. Varausehtojen mukaisesti arvioinnissa kiinnitetään erityistä huomiota suunnitelmien kaupunkikuvalliseen laatuun, konseptin toimivuuteen ja toteutuskelpoisuuteen, kävely-ympäristön ja kaupunkitilan laatuun sekä Hiilineutraali Helsinki 2035-toimenpideohjelman toteutumista edistäviin ratkaisuihin. Kaupungille tulevaa taloudellista hyötyä voidaan käyttää arviointikriteerinä, jos ehdotukset ovat laadullisesta tasaveroisia. Mikäli arkkitehtuuri- ja designmuseon rakennuksen toteutuskonsepti määräytyy siten, että laatu- ja konseptikilpailun voittaja toimii myös museon toteuttajana ja investorina, otetaan kilpailuohjelmaan myös tätä koskevat arviointikriteerit.

Kilpailun ratkettua kaupunki tekee päätöksen kehittämisvarauksesta kilpailun voittajalle. Tavoitteena on, että kehittämisvarausesitys olisi päätöksenteossa vuoden 2022 aikana. Kehittämisvarauksen aikana tehdään tarvittavia teknisiä ja muita lisäselvityksiä. Lisäksi aloitetaan alueen kaavoitus. Kehittämisvarauksen aikana neuvotellaan, päätetään ja tehdään tarvittavat alueen toteutusta ja tulevaa tontinluovutusta koskevat sopimukset ja toteutukseen tähtäävä tontinvaraus. Kilpailun voittaneen yrityksen tai yritysten muodostaman konsortion toteutusvastuul-



le tuleva alue määritellään myöhemmin toteutukseen tähtäävässä tontinvarauspäätöksessä ja edellä mainituissa sopimuksissa.

Arkkitehtuuri- ja designmuseohanke

Opetus- ja kulttuuriministeriö ja Helsingin kaupunki päättivät asettaa ajalle 8.10.2018 –28.2.2019 valmisteluhankkeen edistämään uuden kansainvälistä huipputasoa edustavan arkkitehtuuri- ja designmuseon toteuttamista Helsinkiin. Valmisteluhankkeessa laadittiin konseptisuunnitelma uudesta arkkitehtuuri- ja designmuseosta. Konseptisuunnitelmaehdotus valmistui 28.3.2019, jossa museorakennus esitettiin toteutettavaksi Eteläsataman alueelle osana alueen laajempaa kokonaisuuskäyttämistä.

Suomen hallitus on sitoutunut osallistumaan uuden perustettavan arkkitehtuuri- ja designmuseon säätiön pääomittamiseen 60 miljoonalla eurolla lisätalousarviossaan 2.6.2020. Päätös kaupungin konkreettisesta osallistumisesta hankkeeseen tehdään erikseen, alustavan arvion mukaan vuoden 2021 aikana. Laatu- ja konseptikilpailu käsittää myös arkkitehtuuri- ja designmuseolle suunnitellun alueen, jolla pyritään muun ohella valmistamaan museon liittyminen luontevaksi osaksi alueen korkeatasoista kokonaisuutta.

Varausalue

Varausalue ulottuu Kolera-altaalta Laivasillankadun ja Armi Ratian puiston väliselle puistoalueelle. Varausalueen koko on noin 6,7 hehtaaria. Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on liike- ja palvelukeskusta-alueita C1 sekä satama-alueita ja kantakaupunkialueita C2, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena keskustana. Kaupunki omistaa varausalueen maa- ja vesialueet. Alue on pääosin Helsingin Sataman hallinnassa. Helsingin Sataman vuokrasopimukset tulee päättää ennen tulevien tonttien luovuttamista.

Kilpailun jälkeen kaavoitettavat tontit tullaan luovuttamaan kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään myöhemmin erikseen.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:m 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallituksen toimivallassa on päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna



Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Maankäytön kehittämislinjaukset
- 3 Kilpailun ja kilpailuohjelman valmistelun lähtökohdat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.09.2020 § 468

HEL 2020-007033 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle alueen vaaramista Eteläsatamasta konsepti- ja suunnittelukilpailua varten seuraavin ehdoin:

- Kilpailualue määräytyy liitekartan 1 mukaisesti. Alueen pinta-ala on noin 6,7 hehtaaria. Kilpailualue on määritetty ohjeellisesti ja alueen laajuus tarkentuu tulevassa kilpailuohjelmassa sekä asemakaavoituksessa. Kilpailun yhteydessä voidaan tutkia myös kauppahallin ja sen alueen kehittämistä.
- Kilpailun ja kilpailuohjelman valmistelun muut lähtökohdat:
 - Kilpailualueen tulevan kehittämisen maankäytölliset, alueen kehittämisen kannalta keskeiset tekniset ja laadulliset reunaehdot sekä tavoitteet määritetään liitteenä 2 olevien alustavien maankäytön kehittämislinjausten pohjalta.
 - Kilpailu suunnataan rakennus- ja kiinteistöalan toimijoille tai näiden muodostamille konsortioille, joilla on tekniset, taloudelliset- sekä muut edellytykset erittäin vaativan ja laadukkaan rakentamiskokonaisuuden toteuttamiseksi asetetussa määräajassa
 - Kilpailu voi käsittää myös arkkitehtuuri- ja designmuseon toteuttamisen, jolloin kilpailun voittaja toimii museorakennuksen toteuttajana ja investorina.



- Kilpailu on kaksivaiheinen. Kilpailuehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville molemmissa arviointivaiheissa.
- Kilpailu ratkaistaan laadullisin perustein. Kilpailun laadullisessa arvioinnissa kiinnitetään erityistä huomiota ainakin seuraaviin tekijöihin: (1) suunnitelmien kaupunkikuvallinen ja maisemallinen laatu sekä vaikutukset Eteläsataman merelliseen julkisivuun ja Helsingin silhuettiin, (2) paikan merkityksen ja ympäristön arvojen huomioon ottaminen, suhde olemassa olevaan ympäristöön, (3) konseptin toimivuus ja toteutuskelpoisuus, (4) kävely-ympäristön ja kaupunkitilan laatu, vetovoimaisen ympäristön syntyminen, (5) liitteenä 2 olevien alustavien maankäytön kehittämislinjausten pohjalta laadittavien maankäytön tavoitteiden sekä (6) Hiilineutraali Helsinki 2035 – ohjelman toteutuminen. Ehdotuksesta kaupungille koituvat taloudellinen hyöty voidaan ottaa arvioinnissa huomioon, jos kilpailuehdotukset ovat laadultaan tasaväkisiä.
- Kilpailun ensimmäisen vaiheen ehdotusten perusteella valitaan toiseen vaiheeseen 2-4 laadultaan parasta ehdotusta. Toiseen vaiheeseen valitut kilpailijat jättävät lopullisen projektisuunnitelman yhteydessä myös indikatiivisen euromääräisen tarjouksen.
- Kilpailun ratkettua kaupunki tekee päätöksen kehittämisvarauksesta kilpailun voittajalle. Kehittämisvarauksen aikana neuvotellaan ja päätetään toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta sekä alueen toteutusta ja muodostettavien tonttien luovutusta koskevista sopimuksista. Kilpailun voittajan toteutusvastuulle tuleva alue ja toteutusvastuun laajuus määritellään lopullisesti tontinvarauspäätöksessä. Mahdollisesta arkkitehtuuri- ja designmuseosta järjestään erillinen arkkitehtuurikilpailu.
 - Kilpailuohjelman sekä tarkennetut maankäytön kehittämisperiaatteet hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.
 - Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.

Käsittely

08.09.2020 Ehdotuksen mukaan

Mikko Aho: Otsikko muutetaan muotoon:

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Eteläsataman alueen varaamiseksi laatu- ja konseptikilpailua varten (Kaartin-kaupunki, Ullanlinna, Kaivopuisto)

Sama tekninen korjaus tehdään esitysehdotuksen 1. kappaleeseen.



Vastaehdotus:

Noora Laak: Lisätään uusi ranskalainen viiva listan toiseksi kohdaksi: "Ennen Eteläsataman konsepti- ja suunnittelukilpailun käynnistämistä järjestetään yleinen arkkitehtuurikilpailu Arkkitehtuuri- ja designmuseon rakentamisesta. Yleisen kilpailun tulos toimii konsepti- ja suunnittelukilpailun lähtökohtana."

Poistetaan kohta: "Mahdollisesta arkkitehtuuri- ja designmuseosta järjestetään erillinen arkkitehtuurikilpailu."

Kannattaja: Mia Haglund

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään uusi ranskalainen viiva listan toiseksi kohdaksi: "Ennen Eteläsataman konsepti- ja suunnittelukilpailun käynnistämistä järjestetään yleinen arkkitehtuurikilpailu Arkkitehtuuri- ja designmuseon rakentamisesta. Yleisen kilpailun tulos toimii konsepti- ja suunnittelukilpailun lähtökohtana." Poistetaan kohta: "Mahdollisesta arkkitehtuuri- ja designmuseosta järjestetään erillinen arkkitehtuurikilpailu."

Jaa-äännet: 11

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kalleva, Jape Lovén, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Sameli Sivonen, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Noora Laak

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen äänin 11-2.

01.09.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Marjaana Yläjääski, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi