

HAM HELSINGIN TAIDEMUSEON
TILAHANKETYÖRYHMÄ, RAPORTTI
7.10.2025

Sisällys

1. JOHDANTO JA TIIVISTELMÄ	2
1.1. JOHDANTO	2
1.2. TIIVISTELMÄ	3
1.2.1. HAMIN TOIMINNAN NÄKÖKULMA	4
1.2.2. KAUPUNKIKEHITTÄMISEN NÄKÖKULMA	5
1.2.3. KONSERNITALOUDEN NÄKÖKULMA.....	7
1.2.4. LOPPUPÄÄTELMÄ.....	9
2. HAM SÄÄTIÖNÄ.....	11
2.1. HAM-SÄÄTIÖN TAVOITTEET SUHTEESSA TILAKYSYMYKSEEN	11
2.2. TILANNE TENNISPALATSISSA, UUSIEN TILOJEN TARVE	12
2.3. HAM-SÄÄTIÖN STRATEGIA KAUPUNKISTRATEGIAN TAVOITTEIDEN EDISTÄJÄNÄ...	14
3. TILAHANKETYÖRYHMÄN TYÖ	15
3.1. HAMIN TILAOHJELMA.....	15
3.2. TARKASTELLUT SIJAINIVAIHTOEHDOT	16
3.3. PERUSTELUT VIITESUUNNITELMATARKASTELUUN VALITUISTA KOHTEISTA	17
4. VIITESUUNNITELMATARKASTELU	19
5. TILOJEN SOVELTUVUUS HAMIN TOIMINTAAN.....	20
5.1. IHMISVIR RAT JA SAAVUTETTAVUUS.....	21
5.2. HAMIN LIIKETOIMINTAPOTENTIAALIA TUTKIVAT LASKELMAT	23
6. KAUPUNKIYMPÄRISTÖ JA KAUPUNKIKEHITTÄMINEN	25
6.1. SYNERGIAT ALUEEN TOIMIJOIDEN KANSSA	26
6.1.1. COLLECTORS' GALLERY.....	28
6.2. AIKATAULUT	28
6.3. RISKIT	29
7. TALOUS	31
7.2. INVESTOINTIKUSTANNUKSET	31
7.3. KÄYTTÖKUSTANNUKSET	33
7.4. KONSERNITALOUDEN NÄKÖKULMA, KASSAVIRTALASKELMAT JA KUSTANNUSLASKENNAN VERTAILU.....	34
8. TOTEUTTAMISEN VAIHTOEHDOSTA.....	36
8.1 RAKENTAMINEN: INVESTOINTIHANKE VAI VUOKRAHANKE	36
8.2 HANKINTALAIN REUNA EHDOT	37
8.3 TOTEUTETTAVUUDEN YKSITYISKOHTAISEMPI ARVIOINTIA JA KERTAUSTA.....	39
9. TYÖRYHMÄN SUOSITUKSET SEURAAVIKSI TYÖVAIHEIKSI	42
LIITTEET	43

1. JOHDANTO JA TIIVISTELMÄ

1.1. JOHDANTO

Kansliapäällikkö asetti kesällä 2023 HAM-tilahanketyöryhmän HAM Helsingin taidemuseon (HAM) tilahankkeen selvittämiseksi. Työryhmän tehtävänä on ollut tarkastella taidemuseon eri sijoitusvaihtoehtoja sekä selvittää kaupungin tahtotila sijainnin osalta. Lisäksi työryhmä on selvittänyt rakennushankkeen toteuttamismallia, investointitasoa ja toteutusaikataulua. Tilahanketyöryhmän työn tavoitteena on ollut pohtia, millaisessa sijainnissa HAM-säätiölle (HAM Helsingin taidemuseosäätiö sr,) asetetut tavoitteet toteutuisivat parhaiten ja millaisessa sijainnissa HAM vahvistaisi parhaiten Helsingin kaupungin kokonaisuutta.

HAM on taideasiantuntijuutensa sekä tuottamiensa kansainvälisten ja laadukkaiden taidesisältöjensä kautta yksi Helsingin taide- ja kulttuurikentän strategisista voimavaroista. HAMin näyttelytoiminta ja etenkin Helsinki Biennaali vahvistavat Helsingin tunnettuutta kansainvälisenä taidekaupunkina. HAMilla on vahva Helsinki-identiteetti ja sen toiminta perustuu syvälliseen ja laaja-alaiseen yhteistyöhön Helsingin kaupungin kanssa. HAM Helsingin taidemuseo on toiminut säätiönä vuoden 2023 alusta alkaen. Taidemuseon sijainti ja tilat vaikuttavat merkittävästi siihen, kuinka säätiömallin mahdollistama potentiaali voidaan konkretisoida ja museotoiminnalle asetetut tavoitteet saavuttaa. Säätiöimisen yhteydessä todettiin, että kaupunki sitoutuu osoittamaan taidemuseolle tarkoituksenmukaiset tilat sen toimintaan. Säätiöimisellä tavoiteltavien hyötyjen toteutuminen täydessä laajuudessaan vaatii uusia, nykyaikaiselle museotoiminnalle ja omarahoituksen kasvattamiselle soveltuvia tiloja.

Nykyiset vuokratilat Tennispalatsissa eivät mahdollista kunnianhimoista, kansainvälisten verrokkimuseoiden tasoista museotoimintaa. Museotoiminnan ja asiakaspolun kehittäminen ja omarahoituksen kasvattaminen eivät ole mahdollisia nykyisessä sijainnissa, kuin hyvin rajoitetusti. Lisäksi tilat eivät logistiikan ja talotekniikan (esim. teosturvallisuus) osalta vastaa nykyaikaisen museotoiminnan tarpeisiin.

Tavoitteena on löytää sijainti ja tilat, jotka palvelevat kaupunkilaisia ja erilaisia yleisöjä ja yhteistyökumppaneita, myös Helsinkiin tulevia matkailijoita, selkeästi paremmin nykyiseen verrattuna. Uusien tilojen tulee mahdollistaa HAM-säätiön kehittyminen kansainvälisesti kilpailukykyisenä taidemuseona: entistä kunnianhimoisemmat näyttelytuotannot sekä nykyaikainen ja elämyksellinen museokokemus kahvila- ja muine oheispalveluineen. Tavoitteena on myös pystyä esittämään Helsingin kaupungin taidekokoelmaa huomattavasti entistä laajemmin. Lisäksi julkisella taiteella voisi olla nykyistä vahvempi rooli taidemuseota ympäröivän kaupunkitilan elävöittämisessä.

Uudella sijainnilla ja tiloilla etsitään kokonaisvaltaista palvelu- ja liiketoimintaratkaisua. Tavoitteena on rakennus, joka mahdollistaa HAMin brändin vahvistamisen ja siten kansainvälisen tunnettuuden ja kävijämäärien kasvattamisen sekä kumppanuuksien ja omarahoituksen kehittämisen. Yritysyhteistyö ja muu varainhankinta tarvitsevat tiloja, jotka mahdollistavat kiinnostavat vastikkeet, kuten yritystapahtumat tai muut eri sidosryhmien tarpeisiin sopivat tuotteet ja palvelut. Uudet tilat myös lisäävät HAMin kiinnostavuutta kumppanina ja lahjoituskohteena yksityisille keräilijöille. Uuden sijainnin ja tilojen tulee tukea myös strategisia kaupunkikehityksellisiä tavoitteita, kuten keskustan elinvoimaisuuden ja merellisyyden kehittämistä. Uudessa sijainnissa ja tiloissa HAM ja HAMin järjestämä Helsinki Biennaali pystyisivät edistämään entistä paremmin Helsingin tunnettuutta ja vetovoimaisuutta kansainvälisenä taidekaupunkina.

1.2. TIIVISTELMÄ

Kansliapäällikön 20.6.2023 § 108 asettaman työryhmän jäseniksi nimitettiin seuraavat:

- Kulttuurijohtaja Mari Männistö, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- museonjohtaja Arja Miller, HAM Helsingin taidemuseosäätiö sr.
- elinkeinojohtaja Marja-Leena Rinkineva, kaupunginkanslia
- projektinjohtaja Hannu Asikainen, kaupunginkanslia
- tilapäällikkö Sari Hilden, kaupunkiympäristön toimiala (sijainen Pasi Lönnberg, kaupunkiympäristön toimiala)
- yksikön päällikkö Janne Prokkola, kaupunkiympäristön toimiala
- tiimipäällikkö Ilkka Aaltonen, kaupunkiympäristön toimiala

Projektinjohtajaksi kaupunkiympäristön toimiala osoitti projektinjohtaja Peter Butterin HAMin henkilöstön edustajaksi nimettiin markkinointiviestinnän tuottaja Antti Kauppinen, ja työryhmän sihteerinä toimi HAMin kokoelmapäällikkö Elina Leskelä.

Työryhmän työn alkuperäinen aikataulu oli 31.5.2024, mutta ennakoitua suuremmasta kiinnostavien, tarkasteltavien kohteiden ja sijaintien määrästä johtuen, työ sai keväällä lisäaikaa vuoden 2024 loppuun saakka. Makasiinipuiston vaihtoehdon tarkempi tutkiminen tehtiin vielä vuoden 2025 puolella. Työryhmän työhön osallistuneita on listattu liitteeseen 10.

HAM-tilahanketyöryhmä tarkasteli museon sijainniksi useita kohteita kaupungin eri puolilta. Näistä yhdeksän kohdetta valikoitui tarkempaan vertailuun. Vertailun perusteella tilahanketyöryhmä valitsi keväällä 2024 tutkituista vaihtoehdoista kaksi olemassa olevia rakennuksia ja uudisrakentamista sisältävää kohdetta jatkoselvitystä varten: Olympiaranta (Olympiaterminaalin ja Satamatalon rakennukset) Makasiinirannassa sekä Töölön sokeritehdas Töölönlahdella Suomen Kansallisopperan ja -baletin läheisyydessä. Näistä kohteista tehtiin museon tilaohjelman mukaiset viitesuunnitelmat ja niihin perustuen laskettiin alustavat kustannusarviot. Olympiarannan viitesuunnitelma tilattiin Arkkitehtitoimisto K2S:ltä. Töölön sokeritehtaan alueen viitesuunnitelma tilattiin Olla arkkitehdit Oy:ltä. Viitesuunnitelmien avulla tarkasteltiin, onko HAMin tilaohjelma ja toiminnot sijoitettavissa kohteisiin. Näin ollen viitesuunnitelmat ovat suuntaa antavia samoin kuin myös niihin perustuvat kustannusarviot. Kustannusarviot tilattiin insinööritoimisto Boostbrothers Oy:ltä sekä LVIA-kustannuslaskelman osalta insinööritoimisto Granlund Oy:ltä. Kaupungin kokonaisuutena tarkasteltaessa työryhmän näkemyksen mukaan Olympiaranta on Töölön sokeritehdasta monipuolisemmin kaupungin tavoitteita edistävä ja se osoittautui näin ollen vahvemerkiksi vaihtoehdoksi.

Vuoden 2024 lopulla esiin nousi kuitenkin vielä uusi sijaintivaihtoehto, jonka selvittäminen nähtiin kiinnostavana. Kyseessä oli yksityisen tahon ehdotus Makasiinipuistoon, Oodin ja Musiikkitalon väliin, pääosin maan alle sijoittuva ja Töölönlahden puistoon integroitava uudisrakennus. Kevään 2025 aikana hankkeesta työstiin niin ikään museon tilaohjelman huomioiva viitesuunnitelma ja alustavat kustannuslaskelmat, jotta hanke olisi mahdollisimman vertailukelpoinen kahden muun jatkotarkasteluun valitun kohteen kanssa. Viitesuunnitelman Makasiinipuiston kohteesta teki Sarc+Sigge arkkitehdit Oy ja kustannuslaskennan teki Haahtela.

Makasiinipuiston ehdotus sisälsi lisäksi museotoimintaan liittyvän Collectors' Gallery -työnimellä kulkevan public-private -yhteistyömallin. Public-private -malliksi kutsutaan yhteistyömallia, joka perustuu julkisen ja yksityisen tahon kumppanuuteen. Kevään aikana HAM kävi keskusteluja kokoelmia omistavien säätiöiden ja keräilijöiden kanssa kumppanuudesta, jossa yksityisillä, kansainvälisen tason taidekokoelmilla voitaisiin vahvistaa HAMin näyttelytoimintaa, ensisijaisesti osana Makasiinipuiston hanketta. Collectors' Galleryn mahdollisuus sisällytettiin museon alkuperäiseen tilaohjelmaan.

Olympiarannan ja Makasiinipuiston vertailtavuutta tarkennettiin vielä tilaamalla myös Olympiarannan kustannuslaskenta Haahtelalta. Lopulliset investointikustannuslaskelmat kohteesta tekivät kaupungin omat kustannusasiantuntijat Haahtelan laskelmat huomioon ottaen. Tarkennetuissa laskelmissa huomioitiin Collectors' Galleryn sisältyminen HAMin tilaohjelmaan. Tarkennettuja laskelmia ei teetetty Töölön sokeritehtaasta, koska se oli jo aikaisemmin todettu jäävän vaihtoehtona Olympiarantaa kapeammin kaupungin tavoitteita edistäväksi.

Olympiarannan osalta kustannuslaskentaa tarkennettiin keväällä myös mm. pihakansien, rakenteiden kantavuuden, uudisrakennuksen materiaalien, varavoiman, tontin rajauksen ja vaativien rakentamisen olosuhteiden osalta (sijainti keskustassa ja rakennus rakennukseen olosuhdeylläpidon varmistamiseksi).

Olympiaranta ja Makasiinipuisto todettiin molemmat vahvoiksi vaihtoehtoiksi. Niitä keskenään tarkasteltaessa keskeisiksi vertailukriteereiksi nousivat HAMin toiminnan kehittäminen, kaupunkikehittäminen sekä konsernitalouden näkökulma. Museotoiminnan näkökulmasta molemmat sijainnit ovat erinomaisesti soveltuvia, joskin Makasiinipuiston potentiaali nähdään vahvempuna ja nopeammin realisoitavissa olevana. Olympiarantaa puoltavat argumentit ovat puolestaan erityisesti kaupunkikehittämisen ja konsernitalouden näkökulmasta kokonaisuudessa vieläkin vahvempia. Näiden kriteerien valossa, laajan asiantuntijatyön ja poikkihallinnollisen keskustelun pohjalta, tilatyöryhmä suosittaa, että HAMin tulevaksi sijainniksi edistetään Olympiarantaa.

Sijainneista tarkemmin, ks. viitesuunnitelmiin sisältyvät kartat, liitteet 3B, 3C ja 4.

1.2.1. HAMIN TOIMINNAN NÄKÖKULMA

Töölön sokeritehdas jäi Olympiarantaan vertailtaessa museon toiminnan näkökulmasta heikommaksi. Olympiaranta ja Makasiinipuisto puolestaan osoittautuivat selvitysten perusteella molemmat HAMin toiminnan näkökulmasta monipuolisesti hyviksi sijaisenniksi.

Töölön sokeritehtaan tontilla sijaitseva 1970-luvun rakennus todettiin soveltumattomaksi museotoimintaan, joten viitesuunnitelmassa esitettiin tämän rakennuksen purkamista ja uudisrakennusta sen tilalle. Viitesuunnitelma osoitti, että uudisrakennus on mahdollista toteuttaa Kansallisoopperan ja tontilla sijaitsevan vanhan tiilirakennuksen väliin, mutta museotoimintojen sovittaminen kahteen rakennukseen, uudisrakennukseen ja tiilirakennukseen, olisi haastavaa. Lisäksi sijainti hieman ahtaalla tontilla Kansallisoopperan kyljessä ei loisi HAMille parasta mahdollista lähtökohtaa profiloitua.

Makasiinipuisto vaikuttaa kokonaisuutena (sijainti ja tilaratkaisu) olevan vahvin museotoiminnan, museon vetovoimaisuuden kehittämisen, omarahoituksen kasvupotentiaalin ja saavutettavuuden näkökulmasta. Kohde on jo olemassa olevien

vilkkaiden kävijävirtojen äärellä, ja liikenneyhteydet ovat hyvät julkisen ja kevyen liikenteen solmukohdassa. Uudisrakentaminen mahdollistaa museotoiminnan erityistarpeiden ja muuntojoustavuuden huomioinnin. Lisäksi sijainti mahdollistaa veistospuiston kehittämisen osana Töölönlahden puistosuunnitelmaa, ja Töölönlahti voisi olla luonteva ympäristö myös Helsinki Biennaalille. HAMin sijoittuminen Makasiinipuistoon synnyttäisi alueelle ainutlaatuisen ja vetovoimaisen monitaiteellisen kulttuuri- ja julkisten sisä- ja ulkotilojen keskittymän.

Lisäksi Makasiinipuisto on luontevampi kohde Collectors' Gallery -yhteistyölle, koska se on ollut yksityisiä taidekokoelmia hallinnoivien säätiöiden ja keräilijöiden lähtökohtana asiasta keskusteltaessa. Yhteistyön merkitys HAMin kasvustrategiassa voisi olla merkittävä rikastuttaen näyttelyohjelmistoa ja yleisölle suunnattua tarjontaa sekä vahvistaen HAMin omarahoitusta. Yksityiset tahot ovat ilmaisseet, etteivät ole kiinnostuneita edistämään Makasiinipuiston hanketta ilman HAM-yhteistyötä.

HAMin sijoittuminen Olympiarantaan puolestaan kehittäisi 2030-luvun jälkipuoliskolla Makasiinirannasta Helsinkiin uuden, elinvoimaisen kulttuurikeskittymän Osloon ja Kööpenhaminan mallien tapaan. Yhdessä 2030 avautuvan uuden Arkkitehtuuri- ja designmuseon kanssa HAM olisi osa kansainvälisestäkin ainutlaatuista, eri kohderyhmille kiinnostavaa museorantaa, jonka eteläpään museo nivoisi toiminnallisesti rantareittiin ja eteläisiin kaupunginosiin. Olympiarantaan sijoittuminen mahdollistaisi HAMille niin ikään vahvan omarahoituksen kehittämisen.

Olympiarannassa – meren rannalla – sijainti loisi luontevan yhteyden merelliseen Helsinki Biennaaliin ja kasvattaisi sen roolia merellisen Helsingin kehittäjänä ja kansainvälisen taidekaupungin rakentajana. Ranta mahdollistaisi taiteen sijoittelun myös ulkotilaan ja toisi museon asiakaskokemuksen osaksi pysähtymisen mahdollisuuksia merinäköymän äärellä. Niin ikään positiivisena nähdään sijoittuminen kulttuurihistoriallisiin, merkityksiä ja tarinoita kantaviin rakennuksiin, jotka uudisrakentamiseen yhdistämällä olisivat HAMia profiloivat ja vahvistaisivat sen brändiä. Collectors' Gallery -yhteistyö olisi viitesuunnitelmien näkökulmasta mahdollinen, ja HAMin ja Helsingin kaupungin näkökulmasta erittäin tavoiteltava, myös Olympiarannassa. Säätiöiden ja keräilijöiden näkökulmasta asia vaatisi luonnollisesti perusteellista uudelleenarviointia.

HAMin toiminnan näkökulmasta myös hankkeen etenemisen aikataulu on keskeinen kriteeri. Museon tavoitteena on sijoittua uusiin tiloihin mahdollisimman pian, mieluiten 2030–2035. Makasiinipuiston etenemisaikataulu voisi ainakin teoriassa olla Olympiarantaa nopeampi, koska Olympiarannan alueen kehittämissuunnitelman etenemisessä on vielä epävarmuuksia. Nykytiedon mukaan museon rakentaminen voisi Olympiarannassa alkaa aikaisintaan vuonna 2033 ja valmistuminen olisi 2035. Makasiinipuistossa samanaikaisen suunnittelun ja kaavoittamisen aikataulu olisi arviolta noin 18–24 kk, jolloin kaavamuutos etenisi valtuustoon noin 2027. Valitusriskin huomioiden rakentaminen voisi alkaa 2028–2029 ja museo olisi valmis aikaisintaan 2031–2032.

1.2.2. KAUPUNKIKEHITTÄMISEN NÄKÖKULMA

Keskeistä on ollut hahmottaa missä sijainnissa HAM toisi alueelle eniten lisäarvoa kaupunkikehityksellisestä näkökulmasta. Töölönlahtea (Töölön sokeritehdas ja Makasiinipuisto) ja Makasiinirantaa (Olympiaranta) vertailtaessa merkittäväksi on noussut

myös "kaksinaisuus" edistäminen ydinkeskustan ympärille: sekä Töölönlahden että Makasiinirannan on tärkeä kehittyä vetovoimaisiksi.

Töölönlahdella (Töölön sokeritehtaan ja Makasiinipuiston alueella) on jo ennestään merkittäviä kulttuuri- ja taidetoimijoita ja -palveluita ja alueen virkistyskäyttö on aktiivista, vaikka myös ilmeisiä kehitystarpeita on, ja niitä tulee ratkaista kestäväällä tavalla. Viime vuosien väliaikaiset ratkaisut ja kokeilut ovat osoittaneet, että alueessa on paljon potentiaalia, ja se voisi olla kehitettävissä myös ilman HAMin sijoittumista alueelle. Töölönlahdenpuisto tullaan kunnostamaan ja Töölönlahden kokonaisuus liittyy myös kaupunkistrategian mukaiseen tavoitteeseen luoda Pasilan ja päärautatieaseman välisestä nykyisestä kaupunkirakenteellisesta railosta vetovoimaa vahvistava viihtymisen ja oleskeluun houkutteleva alue.

Makasiinipuiston yksityisen hankkeen lähtökohtana on ollut kehittää Töölönlahtea taide-, kulttuuri- ja arkkitehtuurikohteena julkisen ja yksityisen tahon yhteistyönä. Hankkeessa pääosin maanalainen taidemuseo (HAM ja yksityiset taidekokoelmat), Oodin ja Musiikkitalon väliin sijoittuva ja Töölönlahden suuntaan jatkuva näyttävä puisto ravintola- ja kahvilamahdollisuuksineen muodostavat nykyistä kaupunkitilaa hienosti täydentävän kokonaisuuden. Muutos kaupunkikuvaan olisi merkittävä ja suurempi kuin Olympiarannassa, vaikka myös siellä HAMin sijoittuminen vaatisi uudisrakentamista Olympiaterminaalien ja Satamatalon väliin. Eteläsataman alue, ja Makasiiniranta sen osana, on joka tapauksessa lähivuosina isossa muutoksessa.

HAMin sijoittuminen Olympiarantaan tukee Helsingin kaupunkistrategiassa asetettua tavoitetta kehittää Eteläsatamasta tärkeä ja keskeinen vetovoimatekijä Helsingille. Alue liittyy kehitettävään rantareittiin ja laajentaa ydinkeskustan maankäytön kehityskuvan mukaisesti ydinkeskustan käveltävää aluetta kohti rantaa. Makasiinirantaa suunnitellaan kulttuuri- ja taidेरantana, ja yhdessä Arkkitehtuuri- ja designmuseo ja HAM muodostaisivat toisiaan täydentävän parin, joka varmistaisi toistensa, ja koko alueen, menestystä. Alueen houkuttelevuuden kannalta on oleellista, että suunniteltu Arkkitehtuuri- ja designmuseo toteutuu. Vaikka alueen vetovoima kasvaa Arkkitehtuuri- ja designmuseon myötä, on varmistettava, että alueen eteläpään toiminnallinen nivominen, toisaalta uuteen museoon ja toisaalta Helsingin keskustaan onnistuu kaavaehdotuksen tavoitteiden mukaisesti.

Yhdessä Arkkitehtuuri- ja designmuseo, ranta-alueen uudet ravintola-, toimisto-, hotelli-, liike- ja palvelutilahankkeet sekä Olympiarantaan mahdollisesti sijoittuva kulttuuri- ja taidetoiminta, kuten HAM, muodostavat kaupunkirakenteellisen ja toiminnallisen kokonaisuuden, jonka avulla voi saada alueelle kiinnostavia ja korkeankin profiilin toimijoita. Kaava antaa edellytykset alueen toteuttamiselle, mutta sinne sijoittuvien toimijoiden ja yritysten monipuolisuus ja profiili määrittävät viimekädessä sen, kuinka houkuttelevaksi sijainti muodostuu. HAMin sijoittuminen Olympiarantaan edistäisi osaltaan alueen houkuttelevuutta.

Olympiarannan sijainnissa tärkeänä nähdään myös kiertotalouden mahdollisuudet olemassa olevien rakennusten hyödyntämisessä (esim. Helsingin kierto- ja jakamistalouden toimenpideohjelma) sekä museon sijoittaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin asemakaavalla suojeltuihin rakennuksiin, jotka myös yleiskaavan oikeusvaikutteiset kulttuuriympäristörajaukset -teemakartalla ovat merkitty Valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Lisäksi Olympiarannan sijainnissa merellinen kytkös on merkittävästi vahvempi, ja näin ollen hanke nivoutuisi voimakkaammin Helsingin merellisen strategian tavoitteisiin.

Makasiinipuiston ja Olympiarannan sijainnit loisivat molemmat positiivista kehitystä alueillaan. HAMin sijoittuminen Olympiarantaan nähdään kuitenkin tuovan lähivuosina voimakkaan kehityksen alla olevalle Eteläsataman alueelle enemmän lisäarvoa kuin sen sijoittuminen Töölönlahdelle, vaikka Makasiinipuistoon sijoittuminen olisi sekin kaupunkikehityksellisesti merkittävä, positiivinen muutos. Makasiiniranta tarvitsee HAMin kaltaista vetovoimatekijää enemmän kuin Töölönlahti – toki vetovoimatekijä voi olla myös jokin muu toimija, kuin HAM. HAM-tilahanketyöryhmän työn puitteissa ei ole kuitenkaan selvitetty Olympiarannan kiinteistöille vaihtoehtoista toimintaa.

1.2.3. KONSERNITALOUDEN NÄKÖKULMA

Konsernitalouden näkökulman muodostamiseksi viitesuunnitelmien perusteella on tehty kustannuslaskelma-arviot investointikustannuksista ja käyttökustannuksista. Käyttökustannusvaikutuksia on tarkasteltu erityisesti kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttötalouteen, koska toimiala vastaa HAMin vuokrakustannuksista arvonlisäverovähennyskelvottomien tilojen osalta – ja koska toimialan talonrakentamishjelmassa on useita merkittäviä vuokravaikutteisia investointeja tuleville vuosikymmenille. Laskelmat on toteutettu keväällä 2025 yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan, kaupunkiympäristön toimialan ja HAMin kanssa. Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto on tehnyt kahdesta kohteesta 30 vuoden investointien ja vuokramallin kassavirtalaskelmat (LIITE 9).

Lähtötiedot, arviot kustannuksista:

	Makasiinipuisto	Olympiaranta
Investointikustannukset	-	78 900 000
Vuosivuokra / Pääomavuokra	7 050 000	5 700 000
Ylläpito- ja yleiskulut	800 000	1 026 000
Brm2	-	12 581
€/Brm2	-	7 464
Inflaatiokerroin	2,0 %	2,0 %
Rahoituskustannukset	-	3,5 %

(Bruttoneliö (bruttoala) tarkoittaa rakennuksen kaikkien kerrostasojen yhteenlaskettua pinta-alaa, joka lasketaan rakennuksen ulkoseinien ulkopintaa myöten. Huoneistoala (htm²) tarkoittaa rajaavien seinien sisäpintojen mukaan laskettua pinta-alaa, josta on vähennetty esimerkiksi kantavat seinät, hormit ja muun vastaavan rakennusosan pinnat.)

Olympiarannan investointikustannukset olisivat noin 79 miljoonaa euroa ja pääomavuokra-arvio on 6 % periaatteella laskettuna Olympiarannan osalta 5,7 miljoonaa euroa. Lisäksi vuokraan sisällytetään vuosittaisia ylläpito- ja yleiskuluja. Makasiinipuiston vuosivuokra on

noin 7 miljoonaa euroa. Maavuokraa ei ole sisällytetty laskelmiin, koska Helsingin kaupunki toimii sekä vuokran maksajana että saajana. Näin ollen maavuokran nettovaikutus kaupungin talouteen on nolla, riippumatta kohteen sijainnista tai maavuokran todellisesta määrästä.

Makasiinipuisto olisi täysin uudisrakennettu kohde. Kiinteistön omistus olisi yksityisellä taholla. Tontin huomioiden kokonaisuudessa tulisi tällöin selvittää, olisiko kyseessä pitkäaikainen vuokraus, esim. 60 vuoden ajaksi vai tontin myyminen. Kyseessä olisi joka tapauksessa vuokrahanke, jossa vuokratustannukset olisivat pääosin kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttötaloudessa.

Olympiaranta on sekä korjaus- että uudisrakentamisen kohde. Kiinteistön omistaa tällä hetkellä Helsingin Satama Oy. Alustavissa Makasiinirannan kehityssuunnitelmissa on esitetty, että Helsingin Satama Oy myy kiinteistöt yksityiselle kiinteistökehittäjälle, mutta tämän aikataulu ei vielä ole tiedossa. Jos HAM sijoittuisi Olympiarantaan, olisi se todennäköisesti kuitenkin kaupungin oma investointihanke ja kaupunki jatkaisi kiinteistöjen omistajana. Jatkossa tulisi näin ollen pohdittavaksi ovatko HAM ja Satama kaupungin toimitilastrategian mukaista omaa toimintaa tai palvelutuotantoa, joiden osalta kaupunki tulevaisuudessa voisi jatkaa kiinteistöjen omistusta. Olympiarannan tontista saatavat vaihtoehtoisen käytön vuokratuotot ovat huomioituna Makasiinipuiston kassavirtalaskelmissa.

HAMin laskelmien perusteella kumpikin hanke mahdollistaisi voimakkaan omarahoituksen kehittämisen. Tulorahoitus kohdentuu kuitenkin museotoiminnan kehittämiseen ja kasvuun taidemuseon talouden sisällä ja hillitsee laitosavustusten kasvupaineita. Näin ollen hyödyt kaupungille tulevat ensisijaisesti museon luomista arvoista ja palveluista kaupunkilaisille, museon vetovoimavaikutuksista matkailuun sekä muista välillisistä elinkeinovaikutuksista.

Makasiinipuiston ja Olympiarannan hankkeiden kassavirtojen nykyarvolaskelmat osoittavat, että Olympiarannan vuokramallin kassavirtojen nykyarvo on noin 16 miljoonaa euroa alhaisempi verrattuna Makasiinipuiston vuokramalliin. Olympiarannan investointimallin kassavirtojen nykyarvo on puolestaan noin 81 miljoonaa euroa alhaisempi verrattuna Olympiarannan vuokramalliin. Näin ollen konsernitalouden näkökulmasta Olympiaranta osoittautuu Makasiinipuistoa paremmaksi vaihtoehdoksi.

HAM kassavirtamallien yhteenveto

	Makasiinipuisto vuokramalli	Olympiaranta vuokramalli	Olympiaranta investointi
Vuosivuokra	-7 050 000	-5 700 000	-
Kiinteistöinvestointi	-	-	78 900 000
Ylläpito- ja yleiskustannukset	-800 000	-1 026 000	-1 026 000
Rakennuksen jäännösarvon nykyarvo	-	-	24 731 619
Vuosittainen kustannus (vuosi 1)	-7 850 000	-6 726 000	-5 391 500
Vuosittainen kustannus (vuosi 31)	-14 219 188	-12 183 218	-
Kassavirtojen nykyarvo	-174 933 957	-159 025 497	-78 426 508

1.2.4. LOPPUPÄÄTELMÄ

HAM-tilahanketyöryhmä tutustui työnsä aikana lukuisiin vaihtoehtoihin museosijainteihin, joista kahdeksaa, sekä myöhemmin esiin nousutta Makasiinipuistoa yhdeksäntenä, tarkasteltiin kattavan vertailukriteeristön kautta. Olympiaranta Eteläsatamassa ja Makasiinipuisto Töölönlahdella nousivat keväällä 2025 HAMin tilahankkeen kiinnostavimmiksi vaihtoehtoiksi ja niitä vertailtiin lopuksi keskenään kokonaistaloudellisesti sopivimman vaihtoehdon selvittämiseksi. Näiden sijaintien todettiin tukevan paremmin keskustan "kaksinapaista" kehittämistä ja vetovoimaisuuden vahvistamista kuin aikaisemmin jatkotarkastelussa mukana ollut, kantakaupungissa hieman ydinkeskustan ulkopuolella sijaitseva Töölön sokeritehdas. Koska sekä Olympiaranta että Makasiinipuisto ovat museotoiminnan näkökulmasta hyviä, keskeisiksi näkökulmiksi sen rinnalle nousivat konsernitalouden näkökulma sekä kaupunkikehittämisen näkökulma.

HAMin toiminnan näkökulma

- Mikä sijainti tukee parhaiten säätiömuotoisen museon toiminnan kehittämistä ja kasvustrategiaa?

Kaupunkikehittämisen näkökulma

- Millä sijainnilla on eniten lisäarvoa alueen ja keskustan kehittämiselle?

Konsernitalouden näkökulma

- Mikä on taloudellisesti kestävin vaihtoehto kaupungin näkökulmasta käytettävissä olevilla tiedoilla?

Kuten sanottua Olympiarannassa ja Makasiinipuistossa on parhaat edellytykset HAM-säätiön kehittämiseksi: vahvistaa kansainvälisesti kilpailukykyistä ja vetovoimaista taidemuseotoimintaa, varmistaa saavutettavuus ja laajentaa yleisöpohjaa sekä kasvattaa omarahoitusosuutta. Viitesuunnitelmat osoittivat, että HAMin toiminta ja tilaohjelma olisivat hyvin sijoitettavissa molempiin kohteisiin. Suunnitelmissa otettiin huomioon HAMin monipuolinen toiminta, taidelogistiikan toimivuus, asiakaspolun sujuvuus sekä liiketoiminnan kehittämisen potentiaali.

Sekä Olympiaranta että Makasiinipuisto museon sijaintina tukevat Helsingin kaupungin tavoitteita keskustan elävöittämisestä ja molemmat omalla tavallaan kiinnostavina ja ainutlaatuisina hankkeina kasvattavat Helsingin vetovoimaa taidekaupunkina.

Makasiinipuiston vahvuuksia ovat:

- Mahdollisuus uudisrakentaa museon tarpeisiin ilman olemassa olevien rakenteiden rajoitteita.
- Mahdollisuus rakentaa uudenlaista kansainvälisen tason public-private-kokoelmayhteistyötä hankealoitteen takana olevien yksityisten säätiöiden ja keräilijöiden kanssa Collectors' Gallery -työnimellä kulkevalla konseptilla.
- Mahdollisuus suurempiin kävijämääriin ja sitä kautta vahvempaan omarahoituksen kehittämiseen keskeisen sijainnin, kokoelmayhteistyön ja alueella jo olemassa olevien kävijävirtojen avulla.

- Mahdollisuus ainutlaatuiseen arkkitehtoniseen ratkaisuun ja kohtaamispaikan luomiseen, jossa yhdistyvät museo, puisto ja ravintola- ja kahvilapalvelut.
- Mahdollisuus aikaisempaan toteutukseen (2031–2032), ainakin teoriassa.

Olympiarannassa vahvuuksia ovat:

- Mahdollisuus vahvistaa keskustan kaksinapaista vetovoimaa välillä Töölönlahti-Makasiiniranta
- Mahdollisuus luoda Helsinkiin *uusi*, kansainvälisen tason kulttuurikeskittymä ja museoranta vetovoimatekijäksi kaupunkilaisille, paikallisille yrittäjille ja matkailijoille yhdessä Arkkitehtuuri- ja designmuseon kanssa
- Mahdollisuus varmistaa kaavaehdotuksen mukainen toiminnallinen jatkuvuus kaupunkirakenteen nivelkohdassa Makasiinirannan eteläosaan ja eteläisiin kaupunginosiin
- Mahdollisuus toteuttaa kiertotaloutta ja kulttuuriympäristöarvoja hyödyntämällä Helsingin Olympiahistoriaan liittyviä olemassa olevia valtakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia rakennuksia
- Mahdollisuus hyödyntää merenrantasijainti museon asiakaskokemuksen osana, Helsinki Biennaalissa – ja Helsingin merellisen strategian edistämisessä
- Mahdollisuus toteuttaa kaupungin omana investointihankkeena ja siten taloudellisesti kannattavin vaihtoehto konsernitalouden näkökulmasta
- Mahdollisuus kehittää museon omarahoitusta säätiön tavoitteiden mukaisesti

Olympiarannassa huomionarvoista on, että Makasiinirannan ja Olympiarannan asemakaavaehdotuksessa on esitetty alue satamatoimintoja varten. Ruotsin reittiliikenteen siirryttyä Katajanokalle Helsingin Satama Oy:lle jää laiturialue kansainväliselle risteilyliikenteelle ja tulevaisuuden pika-alusliikenteelle. Pika-alusliikennettä varten Helsingin Satama tarvitsee myös terminaalitilaa rakennuksesta. Pika-alusliikenteen terminaalivaraus Olympiaterminaalissa tuo HAMin toiminnan kehittämisen kannalta epävarmuuksia, mutta myös positiivisia mahdollisuuksia kasvattaa kävijämääriä. Collectors' Gallery -yhteistyö yksityisten säätiöiden ja kokoelmien kanssa olisi HAMin ja Helsingin kaupungin vahva intressi myös Olympiarannassa, mutta vaatisi Makasiinipuiston hankkeeseen kiinnittyneeltä kumppanitaholta asian uudelleenarviointia.

Huomionarvoista Olympiarannassa on myös Helsingin Satama Oy:n toimintojen vetäytymisaikataulu ja siitä riippuva alueen ja kohteen rakentamisen aloituksen aikataulu. Tämänhetkisten tietojen mukaan museon rakentaminen voisi alkaa aikaisintaan vuonna 2033 ja valmistuminen olisi 2035. Makasiinirannan valmisteilla olevassa asemakaavan muutoksessa on varauduttu HAMin sijoittumiseen Olympiarantaan ja Satamatalon ja Olympiaterminaalin välissä on mahdollisuus lisärakentamiselle.

Taloudellisen tarkastelun perusteella kannattavin sijainti HAMille olisi Olympiaranta. Olympiaranta olisiärkevintä toteuttaa kaupungin omana investointihankkeena, kun taas Makasiinipuistossa kiinteistö olisi yksityisten ja institutionaalisten sijoittajien rahoittama ja omistama uudisrakennuskohde ja näin ollen vuokrahanke kaupungille. Olympiarannan kiinteistöt ovat Helsingin Satama Oy:n omistuksessa ja siten kaupunkikonsernin hallussa. Toteuttamismallin ja hankintalain soveltamisen kannalta sijoittuminen Olympiarantaan olisi selkeä ratkaisu.

Vahvuuksia vertailtaessa Olympiarannassa korostuvat kaupunkikehitykselliset ja konsernitaloudelliset ulottuvuudet ja Makasiinipuistossa museotoiminnan näkökulmat. Kummatkin vaihtoehdot ovat museotoiminnalle hyviä ja kummassakin sijainnissa HAM tukisi alueen positiivista kehittymistä. Keskustan kaksinapaisuuden kannalta Olympiaranta tarvitsee kuitenkin Töölönlahtea voimakkaammin vetovoimatekijöitä. Olympiarantaan sijoittuessaan HAM nostaisi Makasiinirannan houkuttelevuutta merkittävästi, varmistaisi rannan vetovoimaisuuden sen eteläpäätyyn saakka ja tukisi omalta osaltaan myös Arkkitehtuuri- ja designmuseon menestystä. Olympiarannassa hanke liittyy tiiviimmin myös Helsingin merellisen strategian tavoitteisiin.

Laajan asiantuntijatyön, poikkihallinnollisen keskustelun sekä työn etenemisen esittelyjen (mm. suurhankkeiden koordinaatioryhmä ja kaupungin johtoryhmä) yhteydessä käytyjen keskustelujen perusteella, tilahanketyöryhmä katsoo, että HAMin sijoittuminen Olympiarantaan toteuttaisi monipuolisemmin kaupungin tavoitteita ja näin ollen suosittaa, että HAMin tulevaksi sijainniksi edistetään Olympiarantaa.

2. HAM SÄÄTIÖNÄ

2.1. HAM-SÄÄTIÖN TAVOITTEET SUHTEESSA TILAKYSYMYKSEEN

Pormestari nimitti vuonna 2018 selvityshenkilön Helsingin kaupungin taidemuseon (HAM) tulevaisuuden organisaatiomallin, tehtävän ja sijainnin selvittämistä varten. Selvitys valmistui 6.8.2019 ja se suositti HAMin organisoimista säätiöksi. Jatkoselvitystä varten kansliapäällikkö asetti 6.11.2019 § 205 ohjausryhmän. Sijainnin osalta työtä jatkettiin selvittämällä ensisijaisena vaihtoehtona HAMin sijoittumista Suvilahden kaasukelloihin.

Ohjausryhmän työn tuloksena päätettiin edistää HAMin säätiöimistä ja sillä erää lykätä uuden sijainnin edistämistä, todeten kuitenkin, että säätiöimisellä tavoiteltavien hyötyjen toteutuminen täydessä laajuudessaan, etenkin omarahoituksen kehittämisen osalta, vaatii uusia, nykyaikaiselle museotoiminnalle soveltuvia tiloja.

HAM Helsingin kaupungin taidemuseo säätiöitiin vuoden 2023 alusta, syntyi HAM Helsingin taidemuseosäätiö sr. HAM-säätiön tavoitteena ovat tiivistetysti kasvu, ketteryys, kansainvälisyys. Säätiömuotoisena HAMilla on aikaisempaa paremmat mahdollisuudet kehittää nykyajan ja tulevaisuuden kansainvälisesti kilpailukykyistä taidemuseotoimintaa palveleva johtamis-, hallinto- ja toimintamalli.

Omistajastrategiassa säätiön tavoitteena on ”tuottaa monipuolista ja korkeatasoista kotimaista ja kansainvälistä näyttelyohjelmistoa mahdollisimman laajalle ja monimuotoiselle yleisölle.” Yksi keskeinen tavoite on myös omarahoitusosuuden kasvattaminen: ”Säätiö kasvattaa pitkäjänteisesti toimintansa suhteellista omarahoitusosuutta HAMin säätiöimistä edeltävästä tasosta.” Lisäksi säätiön tulee hyödyntää toimintansa kehittämisessä säätiöimiseen liittyvät mahdollisuudet ja kasvattaa toiminnan vaikuttavuutta aiemmasta eli HAMin tulisi tulevina vuosina pystyä konkretisoimaan säätiömallin luoma potentiaali.

Tilahanketyöryhmän työssä perustavina kriteereinä oli pohtia, millaisessa sijainnissa HAM-säätiölle asetetut tavoitteet – kasvu, ketteryys ja kansainvälisyys – toteutuisivat parhaiten ja millainen sijainti ja toteutusmalli edistäisi kaupungin tavoitteita monipuolisimmin:

vahvistaisi eniten Helsingin elinvoimaa, tunnettuutta ja vetovoimaa taidekaupunkina sekä mahdollistaisi kaupunkilaisille entistä paremmat palvelut.

HAMin pitkän aikavälin tavoitteena on sijoittua sijaintiin ja rakennukseen, joka mahdollistaa entistä paremmat taidekokoelmiin liittyvät palvelut kaupunkilaisille, Helsingin kaupungin taidekokoelman laajemman esittelyn, julkisen taiteen hyödyntämisen museon lähiympäristössä, vetovoimaisen kansainvälisen ja kotimaisen näyttelyohjelmiston ja nykyaikaisen museokokemuksen kahvila- ja muine oheispalveluineen. Uuden sijainnin tulee siis mahdollistaa kokonaisvaltainen palvelu- ja liiketoimintaratkaisu. Tämä edellyttää nykyistä toimivampia tiloja hyvien kulkuyhteyksien varrelta.

Keskeistä on logistinen saavutettavuus niin näyttelytuotantojen kuin museovierailijoiden osalta, lisäksi tähtäimenä on myös rakennuksen "henkinen saavutettavuus". Tavoitteena on siis rakennus, joka on vahvasti HAMiksi tunnistettava, mahdollistaa oman brändin rakentamisen ja siten edelleen paikallisen ja kansainvälisen tunnettuuden ja kävijävirtojen sekä tätä kautta omarahoitusosuuden kasvattamisen. Yritysyhteistyö ja muu varainhankinta tarvitsee tiloja, jotka mahdollistavat yrityksille kiinnostavat vastikkeet: riittävän suuret, muunneltavat tilat, joissa voi järjestää esimerkiksi sidosryhmätilaisuuksia. Uusi sijainti lisäisi HAMin näkyvyyttä, tunnettuutta ja kävijämääriä. Se myös lisäisi HAMin kiinnostavuutta sekä yhteistyökumppanina että lahjoituskohteena yksityisille keräilijöille, joka puolestaan lisää HAMin vaikuttavuutta.

Edellä kuvattuja tavoitteita ja tarpeita suhteessa museon sijaintiin ja tilan vahvistavat myös asiakastutkimukset. HAM teetti viime vuonna Kantar Oy:llä kaksi asiakaskyselyä: kävijätutkimus valmistui 26.8.2024 ja tunnettuustutkimus 3.9.2024.

Molemmat kyselyt antavat samansuuntaisia tuloksia. Kaksi asiaa nousi kyselyistä esiin: moni muu taidemuseo koettiin vahvemmin elämykselliseksi sekä kilpailijoistaan erottuvaksi kuin HAM. HAMin tulee pystyä jatkossa paremmin tunnekokemuksen vahvistamiseen ja profiloitua selkeämmin suhteessa muihin (taide)museoihin. HAMilla on uskollinen kävijäkuntansa. Sijainti keskustassa koettiin hyväksi, ja HAM ylipäättään koetaan mielenkiintoiseksi ja ajatuksia herättäväksi. HAMia ei kuitenkaan ensisijaisesti valita käyntikohteeksi ohi muiden taidemuseoiden. HAMilta todettiin puuttuvan esimerkiksi kahvila- ja ravintolapalvelut, jotka täydentävät nykyaikaista museokokemusta.

Brändi- ja tunnettuustutkimuksessa kävi ilmi, että HAMin tunnettuus taidemuseokentällä asettui heikompaan neljännekseen, samaan tasoon kuin Designmuseum ja EMMA. HAM koettiin helposti lähestyttäväksi, saavutettavaksi ja urbaaniksi taidemuseoksi.

Johtopäätöksenä on, että brändin vahvistaminen kasvattaisi tunnettuutta sekä preferointia valintatilanteessa. Kuten todettua, HAMin nykyiset tilat eivät enää vastaa sitä kokemusta, jota asiakkaat nykyaikaiselta taidemuseolta odottavat. Oheispalvelujen parantaminen Tennispalatsin tiloissa on haastavaa ja rakennus ei identifioitu HAMiin, vaan Finnkinon.

2.2. TILANNE TENNISPALATSISSA, UUSIEN TILOJEN TARVE

Tällä hetkellä HAMin näyttelytoiminta sijoittuu Tennispalatsiin. Museon säätöimisen (alkaen 2023) yhteydessä päädyttiin ratkaisuun, jossa kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala luovuttaa Tennispalatsin tilat, lukuun ottamatta museokaupan tiloja, sekä Vantaan Turvalaakson kokoelmakeskuksen tilat vastikkeetta HAMin käyttöön ja vastaa näiden arvonlisäverovähennyskelpottomien tilojen vuokrista.

Valtuusto päätti Tennispalatsin myymisestä 13.12.2023 § 707 Niam Oy:lle. Nykyinen vuokrasopimus on voimassa 30.6.2027 saakka, minkä jälkeen vuokrasopimus jatkuu määräaikaisena vuoden kerrallaan.

Tennispalatsin tiloissa on museon ja sen säätionä kehittämisen kannalta sekä toiminnallisia että talotekniikkaan liittyviä merkittäviä haasteita. Kaikkia HAMin kehittämisen kannalta kriittisiä edellytyksiä ei ole mahdollista ratkoa Tennispalatsin tiloissa, mutta koska HAMin sijoittuminen uusiin tiloihin vie todennäköisesti kymmenisen vuotta, on välttämätöntä kohentaa museota ja sen kävijäkokemusta Tennispalatsissa niissä rajoissa, kun se on mahdollista.

Yhteistyö Tennispalatsin uuden omistajan Niam Oy:n kanssa on ollut hyvää ja sujuvaa. HAMille on tarjonnut mahdollisuutta kehittää museon tiloja ja näkyvyyttä Tennispalatsissa, mikä edellyttää vuokravaikutteisia investointeja ja muutostöitä omistajalta sekä HAM-säätion omia investointeja. Tätä raporttia kirjoittaessa HAM ja Niam Oy valmistelevat pienen mittaluokan kohentamistoimenpiteitä, joiden avulla HAMin asiakaskokemusta voidaan parantaa sen aikana, kun museo vielä sijaitsee Tennispalatsissa. Kohentamistoimenpiteiden toteutumiseen vaikuttaa kaupungin tulosbudjettipäätös myöhemmin syksyllä 2025. Lisäksi Niam Oy:n edellytys investoinneille on lähtökohtaisesti määräaikainen vuokrasopimus kymmenelle vuodelle.

Nykyaikaisen museokokemuksen kokonaisuuteen kuuluvat olennaisena osana mm. kahvila- ja ravintolapalvelut, jotka HAMin yhteydestä nyt puuttuvat, samoin kuin tilat, jotka mahdollistavat säätion kehitykselle olennaisten yritysysteistyön ja kumppanuuksien vastikkeet - ja siten myös omarahoitusosuuden kasvattaminen nykyisestä on haastavaa.

Talon logistiikkaratkaisut eivät myöskään palvele taidemuseotoimintaa. Nykyaikaisen näyttelytoiminnan näkökulmasta rakenteiden riittämätön kantavuus näyttelytiloissa sekä liian ahtaat aukotukset tuovat museon toimintaan haasteita, joiden ratkaiseminen vaatisi mittavia rakenteellisia muutoksia.

Tennispalatsissa on useita toimijoita ja haasteena on monen erilaisen toimijan tarpeiden yhteensovittaminen. HAMin kohdalla haasteet liittyvät museo-olosuhteiden hallintaan ja turvallisuuteen. Kiinteistötekniikan kapasiteettiin liittyvät ongelmatilanteet ja niiden seurauksena kompromissit eri käyttäjien tarpeiden välillä vaikeuttavat vaadittavien museo-olosuhteiden ylläpitoa. Haasteita on ollut myös Tennispalatsin isojen toimijoiden eli HAMin ja Finnkinon kunnostustoimenpiteiden, aukioloaikojen ja toiminnan luonteen yhteensovittamisessa. Taidemuseon turvallisuustasovaatimukset edellyttävät erityistä huomiota kaikkien kiinteistössä tehtävien muutos- ja korjaustöiden yhteydessä. Yhteiskäyttöisessä rakennuksessa turvallisuustason ylläpitäminen on aina prioriteetti, joka vaatii erillISRatkaisuja.

Tennispalatsin sijainti täysin rakennetussa ympäristössä ja rakennuksen julkisivun suojeleluvaatimukset eivät tue useimpia hiilijalanjäljen pienentämiseen tähtääviä toimenpiteitä, kuten nykyisiä tai kehittyviä uusiutuvan energian lähteitä. Lisäksi talotekniikka on vanhaa ja sidoksissa Finnkinon eikä tue esimerkiksi tilakohtaista olosuhdesäätelyä.

Nykyisellään Tennispalatsin tilat eivät siis ole ajanmukaiset, vaan ne ovat nykyaikaiselle museotoiminnalle perustavaa laatua olevilla tavoilla (esim. asiakaskokemus, museaaliset olosuhteet, turvallisuus, logistiikka, liiketoiminnan kehittäminen) ongelmalliset. Kehittyäkseen HAM tarvitsee uudet tilat, jotka soveltuvat tämän päivän ja tulevaisuuden

kansainvälisen tason museotoiminnalle – ja jossa on huomioitu edellä mainitut näkökulmat.

2.3. HAM-SÄÄTIÖN STRATEGIA KAUPUNKISTRATEGIAN TAVOITTEIDEN EDISTÄJÄNÄ

HAM-säätiön toimintaa ohjaa Helsingin kaupunkistrategian mukaan päivittyvä omistajastrategia sekä HAM Helsingin taidemuseosäätiön sr:n hallituksen hyväksymä HAMin strategia. Tilahanketyöryhmä on pyrkinyt työssään huomioimaan näiden ohjaavien dokumenttien keskeiset tavoitteet.

HAMin strategiakauden 2024–2028 strategia on hyväksytty säätiön hallituksessa 8.4.2024. Strategiatyön yhteydessä, HAMin toimintaa pitkäjänteisemmin ohjaamaan luotiin myös HAMin missio ja visio sekä arvot.

HAMIN MISSIO

”HAM on helsinkiläisten oma taidemuseo, jonka tehtävä on maksimoida taiteen läsnäolo Helsingissä.”

HAMIN VISIO

”HAM tekee Helsingistä Pohjois-Euroopan vetovoimaisinta kuvataidekaupunkia inspiroimalla ja yhdistämällä ihmisiä taiteen äärellä.”

HAMIN ARVOT

Taide

Taide on kaiken toimintamme lähtökohta.

Yleisölähtöisyys

Suunnittelemme kaiken toimintamme yleisöjä ajatellen.

Kansainvälisyys

Kansainvälisyys on maailmankuvamme.

Vastuullisuus

Toimimme aktiivisen vastuullisesti aikamme haasteissa.

HAMIN STRATEGINEN SUUNTA:

”HAM on vahvojen taidekokemusten ennakkoluuloton museo, jonka julkinen taide ja Helsinki Biennaali laajentavat koko kaupunkiin. HAM on urbaani ja utelias kuvataiteen koti, jonne on aina helppo tulla kokemaan taidetta.

Tulevina vuosina HAM voittaa suomalaisten sydämet ja herättää kansainvälisen taideyleisön kiinnostuksen. Vaikka Helsingin taide-elämän kansainvälistäminen on yksi tavoitteistamme, ymmärrämme, että meidän on ensin onnistuttava Helsingissä paikallisten yleisöjen parissa.

Kutsumme kaikki HAMiin inspiroitumaan taiteen äärelle. Taiteen avulla rakennamme siltoja ilmiöiden ja ihmisten välille. Kasvatamme ja luomme uutta yleisöä. Osana HAMin yhdenvertaisuus- ja vastuullisuustyötä tarjoamme taidesisältöjä ja osallistumisen mahdollisuuksia erilaisille yleisöille.

Nykytaiteen huippujen, helsinkiläisten taidekokoelman helmien ja Tove Janssonin voimalla otamme asemamme yhtenä pääkaupunkiseudun johtavista taidemuseoista. Meillä on erityinen, aktiivinen rooli Helsingin nostamisessa yhdeksi Pohjois-Euroopan vetovoimaisimmista taidekaupungeista. Teemme tämän oivalluksia herättävillä näyttelyillä sekä kaikkialla kaupungilla läsnä olevan julkisen taiteen ja biennaalin voimalla. Lisäksi aiomme edistää ja fasilitoida pääkaupunkiseudun taidetoimijoiden yhteistyötä, jotta pääsemme kansainväliseen tavoitteeseemme.

Haluamme tehdä Helsingistä kuvataiteen ykköskaupungin, joka ansaitsee lähitulevaisuudessa uuden, yleisöä ja taidetta nykyistä paremmin palvelevan museotilan.”

HAMin strategia on hyvin linjassa uuden, syksyllä 2025 Helsingin kaupungin valtuustossa vuosille 2025–2029 päätetyn kaupunkistrategian kanssa. HAMin näkökulmasta erityisesti seuraavat kaupunkistrategian teemat ovat luontevasti taidemuseotoiminnalla edistettäviä:

- Elinvoiman ja luovien alojen kehittäminen
- Kansainvälisen vetovoiman ja matkailun kehittäminen
- Keskustan elämyksellisyyden ja kokemuksellisuuden kehittäminen, sekä Olympiarantaan sijoittuessaan myös erityisesti Etelärannan kehittäminen
- Taiteen ja kulttuurin saavutettavuuden kehittäminen
- Naapurustojen kehittäminen
- Kestävä kasvu, ilmastotyö ja vastuullisuus
- Merellisen Helsingin kehittäminen

3. TILAHANKETYÖRYHMÄN TYÖ

3.1. HAMIN TILAOHJELMA

HAM on laatinut tilaohjelman tilahanketyöryhmän työtä varten. Aikaisemmin HAMin sijoittumista Suvilahden kaasukelloihin selvittäessä (2020) tehty tilaohjelma on toiminut nyt laaditun uuden tilaohjelman lähtökohtana, mutta muutokset aikaisempaan ovat merkityksellisiä. Tilaohjelma helpottaa eri kohteiden arviointia ja vertailua erityisesti siitä näkökulmasta, miten hyvin eri sijainnit ja mahdolliset olemassa olevat kiinteistöt soveltuisivat HAMin toimintaan.

Tilaohjelmaa on työn edetessä tarkennettu siten, että se mahdollistaa tilojen muunneltavuutta ja edistää paremmin omarahoituksen kasvattamisen tavoitteita, yritys yhteistyötä ja myyntiä, sekä tarjoaa paremmat tilat ravintola- ja kahvilapalveluille. HAMin tilaohjelman mukainen museon laajuus on 9 690 m², mikä sisältää näyttely- ja

asiakaspalvelu- ja yleisötilat, (työpajatilat, tapahtuma- ja kokouksetilat, museokauppa, ravintola- ja kahvilatilat), taiteen käsittelytilat, näyttelyrakentamisen tilat, toimisto- ja virkistystilat. Eri tilojen sovittaminen kohteeseen, tekniset tilat, laitteistojen vaatimat tilat sekä tarvittavat aula- ja käytävätilat on kuitenkin voitu vain karkeasti arvioida tilaohjelmaan.

Tilaohjelmaan on myös merkitty olosuhdesäätelystä vaativat tilat, tilojen suhteet toisiinsa, logistiset yhteydet eri tilojen välillä sekä tilojen vaatimat turvallisuustasot. Tilaohjelman perusteella oli mahdollista laatia viitesuunnitelmat. Tilaohjelmaa tarkennettiin keväällä 2025 mahdollistamaan yhteistyö yksityisten keräilijöiden kanssa sisällyttämällä tilat tähän tarkoitukseen osaksi HAMin näyttelytiloja.

[LIITE 1 HAM tilaohjelma](#)

3.2 TARKASTELLUT SIJAINIVAIHTOEHDOT

Tilahanketyöryhmän työn aikana esillä on ollut 12 eri vaihtoehtoa HAMin uudeksi sijainniksi. Niistä vanhaa rakennuskantaa hyödyntäviä kohteita ovat: Suvilahden kaasukellot, Hanasaaren voimala, Olympiaranta (Olympiaterminaali ja Satamatalo), Henry Fordin talo (kiinteistö Henry Fordinkatu), ja Töölön sokeritehdas. Mellunmäen metroasema, Kontulan keskusta, Meri-Rastila, Itäkeskuksen metrokortteli, Hakaniemenranta sekä Hietalahti ja myöhemmin tarkasteluun otettu Makasiinipuisto edellyttäisivät kokonaan uudisrakennusta. Olemassa olevaa rakennuskantaa hyödyntävissä kohteissa olisi kaikissa tarpeen tehdä mittavaa peruskorjausta ja/tai uudisrakentamista.

Tilahanketyöryhmä teki kohdevierailuja seuraaviin sijainteihin: Suvilahden kaasukellot, Hanasaaren voimalaitos, Olympiaranta, Henry Fordin talo ja Töölön sokeritehdas. Lisäksi työryhmän kokouksessa vieraili asiantuntijoita esittelemässä muita sijaintivaihtoehtoja. Laatuvertailuun valikoitui lopulta kahdeksan kohdetta: Suvilahden kaasukellot, Hanasaaren voimala, Olympiaranta, Kiinteistö Henry Fordinkatu, Itäkeskuksen metrokortteli, Hakaniemenranta, Hietalahti ja Töölön sokeritehdas. Näihin lisättiin keväällä 2025 vielä Makasiinipuiston kohde.

Laatuvertailussa sijainteja tarkasteltiin seuraavista näkökulmista:

- Sijaintipaikan ominaisuudet: Saavutettavuus, näkyvyys ja näyttävyys, kaupunkiympäristö ja kaupungin tahtotila
- Rakennuksen ominaisuudet: Sopivuus, sopeutettavuus, tunnistettavuus ja toteutettavuus
- Lisäksi arvioinnissa huomioitiin riskitekijät

Laatuvertailun kriteerit tarkemmin sekä muiden kuin viitesuunnitelmatarkasteltujen sijaintivaihtoehtojen vertailu erillisessä liitteessä:

[LIITE 2 Tarkasteltujen kohteiden vertailu \(muut kuin viitesuunnitelmavaiheeseen valitut kohteet\)](#)

3.3. PERUSTELUT VIITESUUNNITELMATARKASTELUUN VALITUISTA KOHTEISTA

Laatuvertailun perusteella tilahanketyöryhmä päätti tilata viitesuunnitelmat, ja niihin perustuvat alustavat kustannuslaskelmat ensin kahdesta kohteesta: Olympiarannasta ja Töölön sokeritehtaasta. Olympiaranta on tällä hetkellä Helsingin Satama Oy:n omistuksessa ja Töölön Sokeritehdas on Nordean Eläkerahaston omistuksessa. Keväällä 2025 tarkasteltavaksi sijaintivaihtoehdoksi lisättiin vielä Makasiinipuisto, jonka osalta työryhmä sai käyttöönsä viitesuunnitelman hankkeessa aloitteelliselta yksityiseltä toimijalta. Kaikkien kolmen sijaintivaihtoehdon viitesuunnitelmat ja niiden vertailu ovat erillisissä liitteissä luvun 4 lopussa.

Keskeinen syy sille, että Töölön sokeritehdas, Olympiaranta sekä Makasiinipuisto valikoituivat viitesuunnitelmatarkesteluun, on niiden hyvä saavutettavuus keskustakohteina ja potentiaali keskustan kehittämiseksi. Helsingin kaupungille vireä ja vetovoimainen keskusta on erittäin tärkeä. Taiteen ja kulttuurin merkitys kaupungin elämyksellisyyden luomisessa korostuu keskustassa: Suomen merkittävimmät taide- ja kulttuurilaitokset sijaitsevat kävelymatkan päässä toisistaan. Hyvä julkinen liikenne tuo keskustaan erilaisia kaupunkilaisyleisöjä ja vierailijoita koko Suomesta sekä ulkomailta. Taideturismi on kasvava trendi kansainvälisessä matkailussa ja kesällä 2025 julkaistu kulttuurimatkailun vaikuttavuusselvitys osoittaa, että 40 prosenttia vapaa-ajan matkailijoista Suomessa matkustaa kulttuurin ja taiteen takia. Tarkasteltavat sijainnit tukevat siis Helsingin kaupungin tavoitteita keskustan elävöittämisen ja vetovoimaisuuden vahvistamisesta ja mahdollistavat Helsingin vahvistamista kansainvälisenä kuvataidekaupunkina. Rakennukset ovat myös luonteeltaan sellaisia, että ne voisivat identifioitua HAMiin ja siten tukea museon kehittyvää brändiä ja säätiömuotoista toimintaa.

Makasiinipuisto

Makasiinipuiston hankkeessa museo on esitetty sijoitettavaksi Oodin ja Musiikkitalon väliselle alueelle.

HAMin toiminnan kannalta sijainti olisi hyvä ja museon erityistarpeet huomioiva uudisrakennus loisi valmistuessaan helsinkiläisille sekä kaupungissa vieraileville kokonaan uuden ja ainutlaatuisen kulttuurikokemuksen. Paikka jo olemassa olevien taide- ja kulttuurilaitosten läheisyydessä soveltuu hyvin taidemuseotoiminnalle. Tavoitteena olisi taidemuseo, joka nivoisi Töölönlahden keskustan rakennettuun ympäristöön, viimeistेलisi Töölönlahden kokonaissuunnitelman koko kansan puistona sekä nostaisi toiminnallaan Helsingin tunnettuutta kansainvälisenä kuvataidekaupunkina. Makasiinipuistosta rakentuisi maamerkki, kaupunkilaisia laajasti kokoava uusi paikka.

Hankealoitteen takana on joukko suomalaisia säätiöitä, joilla on kansainvälisen tason taidekokoelma, sekä useita merkittäviä taiteen keräilijöitä, jotka ovat ilmaisseet kiinnostuksensa public-private yhteistyöhön (Collectors' Gallery) HAMin kanssa museon nostamiseksi kiinnostavaksi kotimaiseksi ja kansainväliseksi vierailukohteeksi.

Koska tavoitteena on pitää Töölönlahden alue avoimena puistoalueena ja koska sinne ei katsota sopivan uusia maanpäällisiä rakennuksia, lähtee kohteen suunnittelu rakennuksen sijoittamisesta suurelta osin maan alle. Tällöin puistotila säilyttää ominaisluonteensa. Maan alle sijoittuminen olisi luontevaa myös museotoiminnan näkökulmasta: se ei kaipaakaan luonnonvaloa, vaan tilaratkaisut perustuvat keinovaloon. Maan päällä sijaitsee ainoastaan

museon sisäänkäynnin paviljonki. Ikkunallista tilaa vaativat osat sijoittuisivat siten, että Makasiinipuiston maan pintaa laskettaisiin viisi metriä, jolloin rakennuksen eteen saataisiin luotua terassialue ja tarvittavaa ikkunallista tilaa. Näyttelytilat sijoitettaisiin kahteen-kolmeen kerrokseen maan alle. Suuri osa puistosta säilyisi siten entisellään. Kulku puiston läpi rakennettaisiin terassialueen läpi ja Musiikkitalon puoleiselta kaistalta.

HAMin sijoittuminen Töölönlahden Makasiinipuistoon mahdollistaisi myös museon yhteyteen kehitettävän veistospuiston. Museokokemus voisi jatkua rakennuksen ulkopuolella ja HAM voisi luontevasti sijoittaa julkisen taiteen teoksia laajemminkin puiston alueelle.

HAMin toimintaan sisältyvän Helsinki Biennaalin laajentuminen Töölönlahdelle olisi myös luontevaa. Helsinki Biennaali voisi hankkeen myötä kasvaa entistä merkittävämmäksi ja monipuolisemmaksi kansainväliseksi kulttuuritapahtumaksi ja nykyistäkin saavutettavammaksi kaupunkilaisille. Makasiinipuiston hankkeella voisi olla kokoaan huomattavasti suurempi merkitys koko Töölönlahden puistolle sekä Helsingin keskustalle vetovoimaisuuden kasvattajana.

Olympiaranta

Makasiinirannassa, jonka osa Olympiaranta on, on merkittävä potentiaali kehittää Oslon tai Kööpenhaminan mallien mukainen kulttuurikeskittymä ja museoranta, joka toimii vetovoimatekijänä kaupunkilaisille, matkailijoille ja yrityksille. Rantavyöhykkeelle on mahdollista rakentaa kansainvälisestikin ainutlaatuinen julkisen taiteen rantareitti, joka ulottuu Kauppatorilta Kaivopuistoon, ja jonka varrelle sijoittuisivat sekä uusi Arkkitehtuuri- ja designmuseo että HAM. Helsinki Biennaalin toiminta olisi hyvin yhdistettävissä sijaintiin meren rannalla ja hankkeen liittyminen merellisen strategian tavoitteisiin toteutuisi.

Helsingin kaupunki järjesti vuosina 2021–2022 laatu- ja konseptikilpailun löytääkseen kumppanin Eteläsataman Makasiinirannan kehittämiseen ja toteuttamiseen. Kilpailun voitti Konsortium Granin (Niam, K2S Architects, White Arkitekter, Ramboll Finland, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy) laatima ehdotus Saaret, jossa tavoitteena on kytkeä Makasiiniranta yhä enemmän osaksi kaupungin keskustaa ja rantareittiä sekä tuoda alueelle uusia julkisia ulkotiloja kaupunkilaisten käyttöön. Kaupunginhallitus varasi 12.6.2023 alueen Niam Oy:lle Makasiinirannasta laatu- ja konseptikilpailun voittaneen ehdotuksen 'Saaret' kehittämistä varten.

Helsingin uuden kaupunkistrategian mukaan tavoitteena on kehittää Kauppatorilta Olympiaterminaalille ulottuvaa rantavyöhykettä niin, että alueesta muodostuisi keskustan elinvoimaisuutta tukeva toiminnallisesti eheä kokonaisuus. Etelärannan alueen kehittäminen ja lähelle Kauppatoria sijoittuva Arkkitehtuuri- ja designmuseo ovat keskeisiä uusia vetovoimatekijöitä Helsingille. Arkkitehtuuri- ja designmuseon on tarkoitus avautua vuonna 2030. Kaupungin tavoitteena on, että Etelärannan ympäristö on museon avautumisen aikaan viimeistely ja viihtyisä.

Alueesta on siis tulossa merkittävä ja vetovoimainen uusi ranta-alue Helsinkiin. HAMin sijoittuminen Olympiaterminaaliiin ja Satamataloon vahvistaisi alueen kehittämisen tavoitteita – ja toisaalta loisi HAMille hyvät oman toiminnan kehittämisen mahdollisuudet alueella, jolle kaupunki on sitoutunut panostamaan. Kahden museon sijoittuminen samalle alueelle toisi merkittäviä synergiaetuja molemmille toimijoille ja lisäisi alueen vetovoimaisuutta. Yhdistelmä tarjoaisi kaupunkilaisille ja matkailijoille uuden kulttuurikohteen, kansainvälisestikin ainulaatuisen yhdistelmän taidetta, arkkitehtuuria ja muotoilua.

Töölön sokeritehdas

Töölön alueella ja Töölönlahden ympäristössä on myös meneillään useita suunnittelu- ja kehittämishankkeita, kuten Hesperian ja Hakasalmen sekä Töölönlahden puistosuunnitelma. Mikäli HAM sijoittuisi Töölön sokeritehtaan alueelle, tulisi se luontevaksi osaksi kulttuurikeskittymää, jonka varrella sijaitsevat mm. Kiasma, Musiikkitalo, Hakasalmen huvila, Kansallismuseo ja Suomen kansallisooppera ja -baletti viereisellä tontilla. Oopperan kanssa on mahdollista hakea synergioita alueen aktivoinnissa ja päiväkäytön lisäämisessä sekä logistiikassa, verstastiloissa ja kahvila- ja ravintolapalveluissa.

4. VIITESUUNNITELMATARKASTELU

Viitesuunnitelmien tavoitteena oli selvittää, miten edellä mainitut kolme kohdetta ja osasta niissä jo sijaitsevat rakennukset olisivat muutettavissa taidemuseoksi. Mitkä ovat kohteiden mahdollisuudet ja rajoitukset tilojen osalta? Miten kohteissa voitaisiin toteuttaa HAMin tilaohjelmaa ja täyttää toiminnan olosuhde- ja logistiset vaatimukset? Viitesuunnitelmiin perustuen selvitettiin myös kohteiden investointikustannuksia. Kaikkien suunnitelmien laadintaan annettiin samat lähtötiedot: tarvekuvaus, HAMin tilaohjelma, projektiiohjelma, tarvittavat rakennuspiirustukset sekä tekniset vaatimukset (rakenne, logistiikka ja olosuhteet).

Olympiarannan viitesuunnitelma tilattiin Arkkitehtitoimisto K2S:lta. K2S on mukana Makasiinirannan kehittämiskilpailun voittaneessa Saaret-ehdotuksessa (Konsortium Gran: Niam, K2S Architects, White Arkitekter, Ramboll Finland, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy) ja alueen kumppanuuskehittämisessä.

Töölön sokeritehtaan alueen viitesuunnitelma tilattiin Olla arkkitehdit Oy:ltä. Arkkitehtitoimisto on suunnitellut monenlaisia julkisia rakennuksia. He ovat myös tehneet useita viitesuunnitelmia esiprojekteina ja kaupunkisuunnittelua varten.

Makasiinipuiston hankkeen viitesuunnitelmat laati Sarc+Sigge arkkitehdit Oy, jolla on vastaavan tyyppisistä kulttuurirakentamisen hankkeista esimerkiksi Kulttuurikasarmi Helsingissä ja Turkuun suunnitteilla oleva Historian ja tulevaisuuden museo.

Niin kutsuttujen museaalisten olosuhteiden ylläpito- ja säätelymahdollisuudet ovat taidemuseotoiminnan (mm. teosturvallisuus) kannalta välttämättömiä. Tämän vuoksi Olympiarannan ja Töölön sokeritehtaan viitesuunnitelmiin tilattiin LVIA-suunnittelu insinööritoimisto Granlund Oy:ltä. Toimistolla on laaja kokemus LVIA-järjestelmien suunnittelusta taidemuseoissa kuten Ateneum ja Kiasma. Makasiinipuiston osalta LVIA-suunnittelu sisältyi Sarc+Sigge arkkitehdit Oy:n viitesuunnitelmiin.

Olympiarantaan tehdyssä viitesuunnitelmassa on huomioitu, että osa Olympiaterminaalista on tulevaisuudessa käytössä Helsingin Satama Oy:n pika-alusliikenteen terminaalina. Ratkaisusta on keskusteltu Helsingin Sataman kanssa ja se näkee ratkaisun mahdollisena – ja myös positiivisena mahdollisuutena – kuitenkin tunnistuen useita kriittisiä jatkoselvitystä vaativia kysymyksiä kuten, miten tulevaisuudessa varmistetaan, että käyttöoikeus osaan rakennuksesta tosiasiallisesti säilyy. Olympiarannan viitesuunnitelmiin

tehtiin HAMin tarkennetun tilaohjelman mukaisesti tarkistus myös siitä, että Collectors' Galleryn (LIITE 1, luku 6.1.1.) sijoittaminen tiloihin on periaatteessa mahdollista.

Töölön sokeritehtaan alueelle laadittu viitesuunnitelma tehtiin kiinteistön omistajan, Nordean eläkerahaston, suostumuksella. Koska Suomen kansallisooppera ja -baletti on lähinaapuri, keskusteltiin jo olemassa olevien logistiikkatilojen yhteiskäytön ja kehittämisen mahdollisuuksista. Collectors' Galleryn sijoittamista kohteeseen ei tarkasteltu, koska ehdotus yhteistyöstä tuli esiin vaiheessa, jossa Töölön sokeritehdas ei enää näyttäytynyt joka tapauksessa todennäköiseltä vaihtoehdolta.

Viitesuunnitelmakohteiden tarkastelu sekä niiden lähtökohdat ja itse viitesuunnitelmat ovat erillisinä liitteinä:

[LIITE 3 A Töölön sokeritehtaan ja Olympiarannan viitesuunnitelmien tarkastelu ja vertailu](#)

[LIITE 3 B HAM Olympiaranta viitesuunnitelma](#)

[LIITE 3 C HAM Töölön sokeritehdas viitesuunnitelma](#)

[LIITE 4 HAM Makasiinipuisto viitesuunnitelma](#)

[LIITE 5 Makasiinipuisto pinta-alat](#)

5. TILOJEN SOVELTUVUUS HAMIN TOIMINTAAN

HAM oli tiiviisti mukana viitesuunnitelmien valmistelutyössä ja kehittämisessä, jotta ne vastaavat toiminnan eri tasoja. Toiminnallisuuden kriteereinä olivat tilojen soveltuvuus näyttelytoimintaan: korkeudet, kantokyky, tilojen muunneltavuus, tilojen yhteydet toisiinsa ja yleisötilojen sijoittelu. Lisäksi tiloja tarkasteltiin turvallisuuden ja logistiikkareittien kannalta. Toiminnallisesti tärkeää on taideteosliikenne rakennuksen sisällä, mikä tuli erottaa esimerkiksi ravintolan tarvitsemista materiaalikuljetuksista. Kohteiden tuli mahdollistaa mm. perävaunullisen rekan ajo rakennukseen. Töölön sokeritehtaan ratkaisu perustuu Suomen kansallisoopperan ja -baletin lastaustilojen yhteiskäyttöön, ja Oopperan johto on ollut avoin synergioiden tutkimiselle. Olympiarannassa on olemassa valmiit logistiikkareitit rakennuksiin. Makasiinipuistoon on myös toteutettavissa logistiikkaratkaisut mm. hyödyntämällä Musiikkitalon ja Finlandia-talon lastaus- ja huoltoreittejä.

Nykyaikaiselle taidemuseorakennukselle tilojen muunneltavuus on tärkeää.

Muuntojoustavuus tulee olla suunnittelun ja toteutuksen lähtökohta, se mahdollistaa tilojen järjestämisen tarpeiden mukaan, monipuoliset näyttelykokonaisuudet, tehokkaan näyttelyvaihtorytmin sekä takaa rakennukselle pitkän elinkaaren.

Omarahoitusosuuden kasvattamisen tavoite huomioitiin kumppanuustiloissa, auditorio- ja kokoustilaratkaisuissa sekä kahviloiden ja ravintolatilojen sijoittelussa – muuntojoustavuus tukee myös tätä. Makasiinipuiston ehdotuksen yhteydessä esiin noussut yhteistyö yksityisten kokoelmien kanssa haluttiin sisällyttää HAMin tilaohjelmaan, jotta mahdollistetaan yhteistyön, niin sanotun Collectors' Galleryn toteutuminen myös muissa, kuin Makasiinipuiston kohteessa. Tällä ei siis ollut vaikutusta tilaohjelman laajuuteen, joka on kaikissa kohteissa sama.

Erityisen tärkeää kohteen valinnassa on toiminnallisuuden lisäksi, miten rakennus tai rakennukset voivat tulevaisuudessa identifioitua taidemuseoksi ja miten ne tukevat HAMin

brändiä ja näkyvyyttä. Taidemuseot meillä ja maailmalla ovat usein näyttäviä rakennuksia ja/tai sisältävät näyttäviä elementtejä. Rakennuksen omaleimaisuus ja näyttävyyks tukisivat tunnistettavuuden tavoitteita.

HAMin brändiin kuuluu urbaanisuus ja rouheus, joten olemassa olevan, kulttuurihistoriallisesti kerroksellisen rakennuksen ottaminen HAMin käyttöön olisi hyvin luontevaa. Olympiaterminaali ja Satamatalo ovat näyttäviä rakennuksia merinäköalalla ja sijoittuvat uuteen rakennettavaan Makasiinirannan alueeseen. Alueen suunnittelussa voidaan ottaa huomioon julkisen taiteen rooli alueella. Uudisrakennusosa ja museon sisäänkäynnin sijoittuminen siihen mahdollistaisi selkeän taidemuseoelementin olemassa olevien rakennusten väliin.

Töölön sokeritehtaan alueella on puolestaan kiinnostava teollinen historia ja sijainti puiston vieressä antaa monia lisämahdollisuuksia esimerkiksi julkisen taiteen hyödyntämiseen alueella. Pienempi kulttuurihistoriallinen punatiilinen rakennus olisi kiinnostava kontrasti uudisrakennukselle, joka mahdollistaisi näyttävän taidemuseoarkkitehtuurin, huomioiden läheisen Suomen kansallisoopperan ja -baletin rakennuksen.

Makasiinipuistossa kyseessä olisi uudisrakennus, joka olisi mahdollista suunnitella maan päälle ja alle rakentuvaksi näyttäväksi kokonaisuudeksi, ja jonka tilat olisivat täysin suunniteltavissa taidemuseokäyttöön ja muunneltaviksi. Erityistä huomiota kiinnitettiin muuntojoustavuuteen yleisötiloissa, tilojen yhdistelyyn näissä sekä tilojen monikäyttöisyyteen, jotka mahdollistavat erityyppisten yleisötilaisuuksien järjestämisen myös museon aukioloaikoina.

Uudisrakennus voidaan suunnitella taiteen esittämisen ehdoilla, jolloin myös museo-olosuhteiden hallinta lähtökohtaisesti toteutettavissa. Uudisrakennus antaa myös hyvät mahdollisuudet toteuttaa kestävän kehityksen mukaisia energiaratkaisuja ja minimoida rakennuksen ylläpitokustannuksia. Tässä kohteessa merkittävin riski liittyy monimutkaiseen maan alle rakentamiseen, pohjaveden hallintaan ja tulvariskiin – ja näin ollen viime kädessä teosturvallisuuteen. Oletus on, että riski on teknisesti hallittavissa, mutta asiantuntija-arviot tästä ovat jossakin määrin ristiriitaisia, joten asia vaatii lisäselvitystä. Maan alle rakennettavassa rakennuksessa on oltava vedenpainetta kestäviä korkeita maanpaineeseiniä ja monimuotoisia lasiseiniä, joille kohdistuu murtosuojeluvaatimuksia, säleikkörakenteita sekä monimuotoinen istutettu ja liikennöity yläpohja.

Viitesuunnitelmien perusteella kaikissa kolmessa sijaintivaihtoehdossa HAMin toiminnan vaatimukset ovat toteutettavissa. Töölön sokeritehtaan osalta viitesuunnitelma kuitenkin osoitti, että vaikka uudisrakennus on mahdollista toteuttaa Kansallisoopperan ja tontilla sijaitsevan vanhan tiilirakennuksen väliin, olisi museotoimintojen sovittaminen kahteen rakennukseen, uudisrakennukseen ja tiilirakennukseen haastavaa.

5.1. IHMISVIRRAT JA SAAVUTETTAVUUS

Viitesuunnitelmissa on tarkasteltu ihmisvirtojen kulkua sijaintivaihtoehdoissa. Museovieraiden ja muiden asiakkaiden houkuttelemisen edellyttää sitä, että kohteet ovat helposti saavutettavia, sisäänkäynnit ovat näkyviä ja helposti löydettäviä. Laatuvertailussa tarkasteltiin alueiden julkisen liikenteen, jalankulun, pyöräilyn ja autoliikenteen yhteyksiä ja mahdollisuuksia. Molemmat kohteet ovat eri keinoin hyvin saavutettavissa. Lisäksi

Olympiarannassa on museon kannalta kiinnostava asiakasvirta: kansainväliset risteilymatkustajat.

Ihmisvirrat ja saavutettavuus, ja siten museon kävijämääräpotentiaali, liittyy tiiviisti myös museon liiketoiminnan ja omarahoituksen kehittämiseen. (Luku 5.2.).

Makasiinipuiston on monipuolisimmin saavutettava. Se sijaitsee Oodin ja Musiikkitalon välissä, Töölönlahden rantareitin ja Mannerheimintien kävelyreitin välissä ja baanan varrella. Oodin, Musiikkitalon, Kiasman ja Töölönlahden kävijävirrat ovat huomattavan suuret. Viitesuunnitelmassa huomioitiin yleisön kulku niin rakennukseen maan päällitse, rakennuksen sisällä maan alla kuin myös sujuvat kävely- ja pyöräilyreitit rakennuksen vierestä. Paikka on hyvin keskeinen, aivan Helsingin keskustassa, erinomaisten liikenneyhteyksien varrella – kaikilla kulku- ja liikkumismuodoilla. Päärautatieasema sijaitsee lähellä, autojen pysäköintiin on lähellä parkkihalleja.

Olympiarannan nykyiset rakennukset (Satomatalo ja Olympiaterminaali) sijaitsevat kehittyvällä Makasiinirannan alueella, jonne on suunniteltu hotelli-, kahvila- ravintola- ja liiketiloja sekä Arkkitehtuuri- ja designmuseo. Alueen asemakaavoitus on käynnissä. Ihmisvirtojen näkökulmasta aluetta tulee ennemminkin tarkastella sen potentiaalin kuin nykytilan näkökulmasta, koska Olympiarannan alue ei nykyisellään ole kaupunkilaisten ja muiden yleisöjen käytössä. HAMin sijoittuminen alueelle lisäisi todennäköisesti kävijöitä koko rantaraitille ja tukisi tavoitteita alueen ihmisvirtojen ja virkistyskäytön kasvattamisesta.

Olympiaranta on hyvin saavutettava raitiovaunulla, kevyellä liikenteellä ja autolla. Olympiarannan vierestä kulkee raitiovaunulinja. Rakennusten eteen jää kaava-suunnittelun mukaan paikka linja-autojen pysäköinnille. Kävellessä ja pyöräillen rakennuksia voi lähestyä monelta suunnalta, Rantaraitin lisäksi Laivasillankadun puolelta ja Ratakuilua pitkin. Viitesuunnitelmassa uudisrakennus on sijoitettu siten, että sen molemmilta puolilta on mahdollisuus nousta Rantaraitilta Laivasillankadulle. Autojen pysäköintiin on lähellä parkkihalleja.

Alueelle sijoittuisi pika-alusliikenteen lisäksi kesäkauden käytössä oleva risteilysatama, jonka kautta kulkevat matkailijat ovat myös mahdollisia museovieraita. Helsingin Satama Oy:n mukaan kansainvälisen risteilyliikenteen ennakoidaan 2030-luvulla olevan noin reilut 300 000 vuosittaista matkustajaa. Aluskäyntien määrään, noin 200 aluskäyntiä / vuosi, eri satamanosissa tulee vaikuttamaan käytettävissä olevat risteilyaluspaikat, maasähköjärjestelmän investoinnit, päästö- ja käyttövoimaregulaatio sekä alustyyppien kehittyminen. Edellyttäen, että kansainväliset lentoyhteydet säilyvät vähintään nykyisellä tasolla, odottaa Helsingin Satama niin sanottujen vaihtomatrustajien määrän osuuden lisääntyvän, matkustajaryhmänä he viettävät enemmän aikaa ja yöpyvät kaupungissa ennen tai jälkeen merimatkan.

Töölön sokeritehdas sijaitsee keskustassa jo valmiiksi rakennetulla alueella, hyvien liikenneyhteyksien, raitiovaunu- ja bussireittien varrella. Kohde on hyvin saavutettavissa myös kävellessä ja pyöräillen, sijainti on Mannerheimintien kävelyreitin ja Töölönlahden rantareitin varrella. Töölön sokeritehtaan viitesuunnitelmassa uudisrakennuksen ensimmäinen kerros olisi yleisölle avointa tilaa. Mannerheimintien ja Töölönlahden rantareitin käyttäjävirtoja olisi mahdollista houkuttaa uuden julkisen tilan käyttäjiksi ja siten myös HAM-kävijöiksi. Suomen kansallisoopperan ja -baletin kanssa yhteistyössä olisi mahdollista kehittää uusia yhteistyömuotoja kohteiden ja niiden ulkotilojen käytössä, erityisesti Oopperan aukion uudelleen suunnittelussa.

Kohteeseen tehdyssä viitesuunnitelmassa on hahmoteltu asiakkaiden liikkumista rakennuksessa. Uudisrakennus mahdollistaisi kävijöiden sujuvan kulun rakennuksessa tarvittavine oheispalveluineen, museokaupan, kahvilat ja ravintolat. Tilat luonnollisesti edellyttävät hissejä ja muita esteettömyyttä tukevia ratkaisuja. Henkilöstön tilat, kuten tekniset tilat, lastaus-, konservointi- ja sosiaalitilat sekä kokouksetilat sijaitsisivat kahdessa eri rakennuksessa hajautettuina. Tämä koettiin henkilöstön, teosliikenteen ja muun sisäisen logistiikan osalta haasteelliseksi.

Töölönlahden puiston ja Hesperianpuiston kehittämissuunnitelmien toteuttaminen tulee varmasti myös lisäämään puiston käyttäjämääriä.

5.2. HAMIN LIIKETOIMINTAPOTENTIAALIA TUTKIVAT LASKELMAT

Samanaikaisesti viitesuunnitelmien laadinnan kanssa tilattiin HAMin liiketoimintapotentialiaalia tutkivat laskelmat Poem Company Oy:lta. Tällöin Makasiinipuiston ehdotus ei vielä ollut käsittelyssä vaan Makasiinipuiston ja Olympiarannan liiketoimintapotentialien tarkastelua ja vertailua tehtiin keväällä 2025 HAMin toimesta. HAMin omarahoitusosuus Tennispalatsissa 2024 oli 19 % ja vuonna 2025 ennuste on 19 %, kävijämäärät puolestaan 142 000 ja 140 000. Laskelmia tarkasteltaessa on kuitenkin tärkeä ymmärtää, että omarahoitukseen vaikuttavia tekijöitä (maksullisten) kävijöiden määrän kasvun lisäksi on myös monia muita, kuten tässä luvussa myöhemmin avataan.

Poem Company Oy:n kanssa liiketoimintasuunnitelmat tehtiin kahden viitesuunnitelmakohteen, Olympiarannan ja Töölönlahden sokeritehtaan, lisäksi myös Tennispalatsin osalta. Liiketoimintasuunnitelmissa tarkasteltiin liiketoiminnan potentiaalia vuosivälillä 2025–2035 verraten näitä kolmea kohdetta. Liiketoiminnan potentiaali sisältää tässä ravintolapalvelut, tapahtumat, myyntikonseptit, kaupan ja kumppanuuksien kehittämisen sekä kävijämäärien kasvuodotukset. Lippuottolaskelmat on tehty lipun keskimääräihinnan perusteella.

Liiketoimintasuunnitelmien mukaan sekä Töölön sokeritehtaassa että Olympiarannassa on mahdollisuus tavoitella huomattavaa kasvua, jopa 45 % omarahoitusosuutta kokonaistuotoista. Tennispalatsissa puolestaan saatettaisiin tavoitella 30 % omarahoitusosuutta, mikäli tiloja pystytään kehittämään tästä näkökulmasta. Tämä kasvu saavutettaisiin 200 000 kävijän määrällä.

Laskelmat osoittavat myös sen, että vaikka Tennispalatsin tiloja pystyttäisiin kohentamaan, tulevat liiketoiminnan kehittämisen rajat nopeasti vastaan. Nykyiset tilat toiselle päävuokralaiselle alisteisena toimijana eivät mahdollista liiketoiminnan kehittämistä palvelu-, myynti- ja ravintolakonseptien osalta. Yritysyhteistyön mahdollistavia vastikkeita voidaan tarjota nykyisissä tiloissa vain rajoitetusti.

Kuten edellä todettu, HAMin Poem Company Oy:lla teettämät liiketoimintapotentialiaalia tutkivat laskelmat eivät sisältäneet Makasiinipuiston kohdetta. HAM on tehnyt sisäistä arviointia liiketoiminnan kehittymisestä sekä Olympiarannan että Makasiinipuiston kohteista. Laskelmien perustana ovat olleet Poemin laskentakaaviot, joita on sovellettu Makasiinipuistoon jonkin verran kävijämäärätavoitteita tarkentaen. Laskelmien perustana Olympiarannassa on ollut kävijätavoitteena 350 000 kävijää, joista 300 000 pääsylipun ostanutta kävijää ja 50 000 muuta kävijää sekä Makasiinipuistossa 500 000 kävijää, joista

430 000 pääsylipun ostanutta ja 70 000 muuta kävijää. Omarahoituksen osuus Olympiarannassa olisi näillä kävijämääräoletuksilla 45 % ja Makasiinipuistossa 52 %.

Liiketoiminnan potentiaalia tutkivat laskelmat osoittavat, että uusi sijainti, tilat ja uudet palvelukonseptit Olympiarannassa, Makasiinipuistossa tai Töölön sokeritehtaalla mahdollistavat omarahoituksen voimakkaan kasvun, kun taas Tennispalatsissa kehittäminen on verrattain rajallista. Omarahoituksen voimakas kehittäminen museotoiminnassa vaatii tiloilta paljon, koska toimintaa tulee kehittää hyvin monipuolisesti erilaisille kohderyhmille. Tiloissa tulee olla mahdollista *jatkuvasti* esitellä nykyaikaista ja kansainvälisesti kilpailukykyistä ohjelmistoa, jonka saamista teknisesti laadukkaat ja näyttävät museotilat helpottavat, museon asiakaskokemuksen tulee olla kokonaisvaltainen ja sujuva ja tiloissa tulee olla hyvine sisältöjen lisäksi olla mahdollisuudet myymälä-, kahvila- ja ravintolatoiminnalle osana asiakaspolkua, niin ikään tilojen tulee mahdollistaa myös houkuttelevien vastikkeiden tarjoamisen kumppaneille sekä tilat tapahtumallisuudelle mielellään sekä sisällä että ulkona.

Kaupungin ja valtion osalta avustuksien nykyinen taso on laskelmien perustana, kaupungin avustus indeksillä korotettuna. Valtionosuuteen kohdistuu todennäköisesti lisäleikkauspaineita kuluvalle hallituskaudella. Vuoden 2024 valtionosuuden leikkaus oli 5,5 %.

Omarahoituksen kasvutavoitteiden tarkastelussa on kuitenkin huomioitava, että kasvavassa kaupungissa kaupungin omistaman kokoelman kasvu, sisältäen julkisen taiteen osuuden, tarkoittaa myös siihen liittyvän työn, velvoitteiden ja kustannusten kasvua. HAM vastaa kaupungin omistamasta kokoelmasta käytännössä ja viidenes HAMin kuluista jo vuonna 2024 kohdistuu kokoelmatyöhön ja julkiseen taiteeseen eli toiminnan alueisiin, kuten saavutettavuuden edistäminen, ylläpito, asiantuntijatehtävät, joilla ei juurikaan ole liiketoimintapotentiaalia. Kokoelman ja korjausvelan kasvaessa kaupungin avustuksen määrää on syytä arvioida uudelleen.

HAMin omarahoituksen kehittämisellä ei lähtökohtaisesti ole kustannusvaikutusta kaupungin näkökulmasta vaan lähtökohta on, että omarahoituksen kasvu "palautuu" museotoiminnan ja omarahoituksen kehittämiseen taidemuseon talouden sisällä, mikä hillitsee laitosavustuksen kasvupaineita. Hyödyt kaupungille tulevat ensisijaisesti muista museon luomista arvoista kaupunkilaisille sekä välillisistä elinkeinovaikutuksista.

Omarahoituksen kasvu mahdollistaa kansainvälisen tason kalliiden näyttelyiden tuottamisen ja museotoimintojen kehittämisen kansainvälisten verrokkimuseoiden tasolle. Laitosavustuksen pysyessä samansuuruisena, HAM voi kattaa kasvusta syntyvät kulut, jolloin kaupunki ja kaupunkilaiset saavat enemmän palveluita samalla rahalla. Samalla HAM vahvistaa Helsingin imagoa vetovoimaisena taidekaupunkina, mikä edelleen lisää matkailua ja elinvoimaa.

Arkkitehtuuri- ja designmuseohankkeen yhteydessä kaupunki teetti museon aluetaloudellisten vaikutusten arvioinnin. Siinä todettiin, että merkittävä osa museohankkeen rahoittajien panostuksista hankkeeseen palautuu pitkällä aikavälillä talouteen työllisyyden, palkkojen, kulutuksen ja verotuksen kautta. HAMin osalta taloudellisten vaikutusten arviointia ei ole vielä tilahanketyöryhmän työn puitteissa tehty.

6. KAUPUNKIYMPÄRISTÖ JA KAUPUNKIKEHITTÄMINEN

Kaupunkikehittämisen näkökulmasta Makasiinipuiston kohde Oodin ja Musiikkitalon välissä palvelisi keskustan ja Töölönlahdenpuiston alueen kehittämiseksi asetettuja tavoitteita Töölön sokeritehdastakin vahvemmin. Puiston kunnostus virkistyskäyttöön on käynnissä ja Pasilan ja Helsingin päärautatieaseman välisen kaupunkirakenteellisen railon kehittämistä viihtymiseen ja oleskeluun houkuttelevaksi alueeksi suunnitellaan kaupunkistrategian mukaisesti. Synergioita olisi myös kansallisen kaupunkipuiston - tavoitteiden kanssa. Makasiinipuistossa HAM sijoittuisi Töölönlahden taide- ja kulttuurirakennusten ketjuun ja loisi nykyistäkin vahvemman tiivistymän nivoon Kiasman, Musiikkitalon ja Oodin. HAMin toiminta vahvistettuna Collectors' Gallery -yhteistyöllä vahvistaisi entisestään alueen ihmisvirtoja ja alueella viihtymistä. Rakentaminen vaatisi asemakaavamuutoksen.

Hankkeen toteutus museotoiminnalle hyvin soveltuvina tiloina maan alle ja sisäänkäyntipaviljonkina sekä puistomaisena terassina maan päälle toisivat houkuttelevan arkkitehtonisen kohteen ja viihtymisen paikan Töölönlahdelle ja parhaimmillaan puistomaisen jatkeena tai eräänlaisena eteläisenä porttina Töölönlahdelle, voisi parantaa koko puistoalueen imagoa ja houkutella puistoon lisää käyttäjiä. Töölönlahti alueena tarjoaisi mahdollisuuksia julkiselle taiteelle, veistospuiston suunnitteluun tai Helsinki Biennaalin laajentumiseen alueelle.

Olympiaterminaali ja Satamatalo sijaitsevat Makasiinirannan alueella näkyvästi Eteläsatamassa, joka on Helsingin ikonisin maisematila. Aluetta suunnitellaan julkiseksi ja viihtyisäksi käveltäväksi kaupunkitilaksi, joka yhdistää Kauppatorin ja Kaivopuiston sekä mahdollistaa kaupunkilaisille pääsyn meren ääreen. Alueelle sijoittuu tuleva Arkkitehtuuri- ja designmuseo, mikä on huomioitu alueen julkisen ulkotilan suunnittelussa, myös HAMin sijoittuminen alueelle voitaisiin ottaa suunnittelussa oikea-aikaisesti huomioon. Arkkitehtuuri- ja designmuseon lisäksi alueelle on muodostumassa toimisto-/hotelli-/liikekorteileiden kokonaisuus. Kaksi vetovoimaista museota kehittäisivät alueen imagoa kulttuuri- ja taidेरantana, toisivat alueelle yleisövirtoja ja elinvoimaa ja lisäisivät aikaisemmin kaupunkitilana varsin suljetun keskustan osan houkuttelevuutta niin kaupunkilaisille, matkailijoille kuin yrityksille ja muille toimijoille. Kahden museon vetovoimainen akseli viivyttäisi kaupunkilaisia alueella, jolle tavoitellaan käveltävän keskustan laajenemista.

Kaupungin tahtotila on tehdä koko Makasiinirannasta elämyksellistä keskustaa, jossa kulttuuri ja vapaa-aika ovat vahvasti läsnä. Olympiarakennuksiin on tärkeä saada sijoittumaan houkutteleva kulttuurikohde, jotta ranta säilyttäisi vetovoimaisuutensa etelään saakka. Arkkitehtuuri- ja designmuseon sekä toimistorakennusten uudisrakentamisen rinnalla HAMin sijoittuminen olemassa olevia kulttuurihistoriallisia rakennuksia ja uudisrakentamisen yhdistävään kiinteistökokonaisuuteen voi olla imagollisesti rannan monipuolisen kehittämisen kannalta merkittävää.

HAMin sijoittuminen Olympiarantaan loisi lisää mahdollisuuksia tuoda alueelle julkista taidetta, joka johdattelisi yleisöä rantaraittia pitkin pidemmälle etelään. Rannan eteläpäässä HAM houkuttelisi yleisöjä sisältöjensä ja uuden taidemuseorakennuksen pariin, ja myös edelleen Kaivopuistoon. Myös Helsinki Biennaalin toiminta olisi hyvin yhdistettävissä sijaintiin meren rannalla. Olympiarannassa merellinen kytkös esim. Makasiinipuistoon verrattuna on merkittävästi parempi, ja hankkeen liittyminen merellisen strategian tavoitteisiin toteutuisi näin paremmin.

Makasiinirannan valmisteilla olevassa asemakaavan muutoksessa on varauduttu HAMin sijoittumiseen alueelle. Satamarakennukset on merkitty kaavaluonnoksessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa museo- ja näyttelytilaa sekä satamatoimintaa palvelevia tiloja. Satamatalon ja Olympiaterminaalin väliin on sijoitettu mahdollisuus lisärakentamiselle. Asemakaavamuutos on tarkoitus saada kaupunginvaltuuston käsittelyyn kesällä 2026.

Olympiarannan rakentamista on tilatyöryhmän työn viitesuunnitelmissa suunniteltu siten, että ensimmäisessä vaiheessa (tämänhetkisen arvion mukaan vuonna 2033) ovat Satamatalo, Olympiaterminaaali ja niiden välissä oleva uudisrakennus HAMin käyttöön. Toisessa vaiheessa korjattaisiin ja rakennettaisiin kannen alaisia tiloja ja muut rakennukset.

Töölön sokeritehtaan tontilla HAM olisi osa taide- ja kulttuurilaitosten jatkumoa. Tontti asettaa tiettyjä reunaehdoja: uudisrakennus olisi sovittava kahden rakennuksen, Suomen kansallisoopperan ja -baletin sekä vanhan tiilirakennuksen – joka myös jäisi museokäyttöön - väliin tontilla nyt olevan, purettavan 70-luvun toimistorakennuksen tilalle. Tämä varsin tiukka sijoittelu saattaisi vaikuttaa myös siihen, miten rakennus mielletään taidemuseoksi.

HAMin sijoittuminen Suomen kansallisoopperan ja -baletin – jonka asiakasvirrat ajoittuvat pääosin iltoihin - viereen tasapainottaisi alueen käyttöä ja houkuttelevuutta eri vuorokaudenaikoina. Viitesuunnitelmissa HAMille toteutettaisiin tontille uudisrakennus, joka toisi alueelle avointa uutta julkista tilaa, ja sen kaksi sisäänkäyntiä mahdollistaisivat kulun läpi rakennuksen. Sijaintia puiston ja Töölönlahden näkymän vieressä on mahdollista hyödyntää. Myös tässä kohteessa puisto tarjoaisi useita erilaisia mahdollisuuksia julkiselle taiteelle ja lisäisi rakennuksen ympäristön kiinnostavuutta. Töölönlahti voisi myös tästä perspektiivistä olla mahdollisuus kehittää Helsinki Biennaalia ja HAMia myös osana Töölönlahden kehittämistä.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1985 (nro 8835). Sen mukaan tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT). Rakennusalat ja rakennusten korkeudet on merkitty olemassa olevien rakennusten mukaisesti. HAM sijoittuminen Sokeritehtaan tontille edellyttäisi kaavamuutosta pääkäyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja rakennusalojen osalta. Tiilisen rakennuksen osalta olisi laadittava rakennushistoriallinen selvitys ja arvioitava mahdolliset suojelumerkinnot. Kaavamuutoksen pohjaksi tulisi tehdä tarkempia selvityksiä myös maaperästä, melusta ja liikenteen järjestelyistä, josta tärkeimpänä huoltoliikenteen suunnittelu.

6.1. SYNERGIAT ALUEEN TOIMIJOIDEN KANSSA

Kaikissa viitesuunnitelmavaiheeseen selvitettyissä kohteissa on nähtävissä merkittäviä synergiamahdollisuuksia alueen toimijoiden kanssa. Töölön sokeritehtaan ja Makasiinipuiston ympäristössä, Töölönlahden alueella laajemmin on jo valmiiksi vahva taide- ja kulttuurilaitosten keskittymä: Suomen kansallisooppera ja -baletti, Suomen kansallismuseo, Finlandia-talo, Hakasalmen huvila, Musiikkitalo, Oodi ja Kiasma. Olympiarannassa puolestaan synergia ja yhteistyö eri toimijoiden kanssa on mahdollista kehittää alueen rakentumisen myötä, erityisesti vuonna 2030 avautuvan Arkkitehtuuri- ja designmuseon kanssa. Makasiinipuiston kohteen sijoittuminen usean kulttuurilaitoksen läheisyyteen tarjoaisi lukuisia mahdollisuuksia yhteistyöhön alueen toimijoiden kanssa.

HAMin on taidelaitoksena mahdollista muodostaa hyvä synergia Oodin, Musiikkitalon, Kiasman sekä Finlandia-talon ja näiden kävijävirtojen kanssa. Alueen toimijat näkevät keskinäisissä synergioissa nykyiselläänkin paljon hyödyntämätöntä potentiaalia. Helsinki Biennaali voisi alueelle laajetessaan toimia yhtenä tämän potentiaalin hyödyntämisen ajurina.

Makasiinipuiston hankkeeseen sisältyvä Collectors' Gallery nimellä kulkeva public-private-yhteistyö voisi tuoda myös muille alueen toimijoille uudenlaisia näkökulmia ja kontakteja yhteistyöhön – ja ennen kaikkea tiiviimmät yhteydet kotimaiseen ja kansainväliseen taidemaailmaan hyödyttäisivät myös helsinkiläistä taiteilijoita.

Olympiarannassa vahvin synergia rakentuisi luontevasti Arkkitehtuuri- ja designmuseon ja HAMin välille: arkkitehtuurin, designin ja kuvataiteen sisällöt ja kohderyhmät täydentäisivät toisiaan varsin hyvin ja generoisivat toisilleen ja alueen muille toimijoille uutta.

Arkkitehtuuri- ja designmuseo on rakentumassa Makasiinirantaan, uuden rakennettavan alueen Kauppatorin puoleiseen päähän, Vanhan kauppahallin eteläpuolelle.

Asemakaavaehdotus on menossa päätöksentekoon 2025 ja tarkistettu ehdotus kesällä 2026 valtuustoon. Arkkitehtuuri- ja designmuseon ja Saaret-hankkeen ensimmäisen vaiheen rakentaminen on tavoitteena aloittaa viimeistään vuoden 2028 alussa.

Arkkitehtuuri- ja designmuseon kansainvälinen suunnittelukilpailu on ratkennut syyskuussa 2025 ja sen voitti JKMM ehdotuksellaan "Kumma". Arkkitehtuuri- ja designmuseon on tavoitteena kaupunkistrategian mukaisesti avautua 2030, joten sen toiminta olisi jo käynnissä HAMin aloittaessa toimintansa Olympiarannassa toimintansa. Museoiden yhdistelmä palvelisi myös risteily- ja muita matkailijoita. Helsingin Satama Oy:n pika-alusliikenteen sijoittuminen Olympiaterminaaliin tarjoaisi myös yhteistyömahdollisuuksia. Sataman ja museoiden olisi mahdollista tarkastella yhdessä asiakaspolkuja alueella ja erityisesti HAMin osalta myös rakennuksessa ja sen välittömässä läheisyydessä. Risteilyalusten matkailijoiden palveleminen yhdessä toisi hyötyjä kaikille.

Olympiarannan kannen alla tai piharakennuksissa olevissa tiloissa olisi mahdollisuuksia kehittää yhteistoimintaa myös sinne sijoittuvien mahdollisten muiden taidetoimijoiden kanssa. Kuvataidetalo, jonka kanssa suunnittelun yhteydessä on käyty keskusteluja, voisi olla yksi vaihtoehto. Kuvataidetalo on 18 taiteilijavetoisen kuvataideorganisaation yhteistyöhanke, jonka sijoittuminen HAMin läheisyyteen vahvistaisi taidemuseon strategian mukaisesti sen yhteyttä paikalliseen kuvataidekenttään. Näiden tilojen ja alueiden suunnittelu kuuluisi myöhempään suunnittelu- ja rakennusvaiheeseen.

Töölön sokeritehtaan tontti sijaitsee aivan Suomen kansallisoopperan ja -baletin vieressä ja synergiamahdollisuudet Oopperan kanssa ovat ilmeiset. HAMin toiminnan näkökulmasta hyvin keskeinen synergia, tai paremmin edellytys tälle sijainnille, olisi yhteistyö logistiikkaratkaisuihin. Mannerheimintien suuntaan on ajoneuvoliittymäkielto, ja huoltoajo Töölön sokeritehtaan tontille on osoitettu Hesperianpuiston puolelta samasta liittymästä Oopperan ajoliittymän kanssa. Oopperan kuljetuksia varten on tontilla ajoramppi, joka johtaa maanalaisiin lastaustiloihin. Siellä sijaitsee myös kääntöpaikka rekoille. Logistiikkatoimintojen, kuten juuri vastaavan rekkojen kääntöpaikan, sijoittaminen mahdolliseen uudisrakennukseen toisi suunnitelmiin huomattavan määrän lisäneliötarpeita. Nämä edelleen vaikuttaisivat rakennuksen korkeuteen tai massojen sijoitteluun. Tästä syystä HAM on jo käynyt alustavia neuvotteluja oopperan johdon kanssa yhteistyömahdollisuuksista logistiikkaratkaisuihin. Ooppera on suhtautunut hyvin myönteisesti ajatukseen taidemuseon sijoittumisesta naapurin ja ollut avoin yhteistyön kehittämiselle niin logistiikan kuin muunkin toiminnan osalta, esimerkiksi lähialueen ja erityisesti Oopperan edessä olevan aukion aktivoimisessa eri vuorokaudenaikoina.

6.1.1. COLLECTORS' GALLERY

Makasiinipuisto otettiin sijaintivaihtoehtona tilahanketyöryhmän tarkasteluun yksityisen tahon tekemän public-private yhteistyöehdotuksen, niin kutsutun Collectors' Galleryn, myötä. Hankkeen primus motor on ollut pääomasijoittaja ja asiantuntija Ari Tolppanen. Yhteistyössä tavoitteena olisi strateginen kumppanuus HAMin ja yksityisten kokoelmien välillä – ei siis vain yhteinen tilahanke, vaikka sijainti Makasiinipuistossa onkin keskeinen osa ehdotusta. Ehdotuksen sisällöllinen ydin on HAMin toimintaa ja Helsingin kuvataidetarjontaa rikastuttava yhteistyö korkeatasoisia yksityisiä taidekokoelmia omistavien säätiöiden ja keräilijöiden kanssa. Yhteistyöllä tavoitellaan Helsingin kuvataideprofiilin vahvistamista, merkittävien kotimaisessa yksityisessä omistuksessa olevien kokoelmien saavutettavaksi tekemistä sekä HAMin resurssien ja toiminnan monipuolistamista ja kasvua. Yhteistyön ja kumppanuuksien mahdollistaminen on ollut yksi HAMin säätiöimisen perusteista ja tavoitteista.

Käytännössä vastikkeellinen yhteistyö rakentuisi seuraavista elementeistä: HAM saisi oikeuden hyödyntää yksityisiä kokoelmia näyttelytoiminnassaan ja rakentaa yleisötyötä ja tapahtumallisuutta sekä kansainvälistä toimintaansa niistä ammentaen. HAMin näyttelytoiminnan osana kokoelmat puolestaan pääsisivät nykyistä aktiivisemmin esille ja saavuttaisivat laajempia yleisöjä osana HAMin museoammatillisesti korkeatasoista toimintaa. Yksityisten tahojen tarkoituksena olisi perustaa HAMin toimintaa tukeva säätiö, joka varmistaisi kokoelmayhteistyöhön kohdentuvat resurssit HAMille.

Kunnianhimoisen, erilaisia kokoelmia risteyttävän yhteistyön avulla olisi mahdollista toteuttaa kansainvälisesti korkeatasoista ja kiinnostavaa näyttelyohjelmistoa, joka tuottaa sekä yleisölle että taiteilijoille ja koko suomalaiselle taidekentälle lisäarvoa, positioi Helsinkiä ja helsinkiläistä taidekenttää kansainväliseen kontekstiin ja tekee HAMista syyn tulla Helsinkiin. Yhteistyön avulla on myös mahdollista kasvattaa HAMin omarahoitusosuutta ja rahoituspohjaa.

Toimittaessa julkisrahoitteisen taidemuseon viitekehyksessä yhteistyön toimintaperiaatteiden tulisi olla läpinäkyviä ja lähtökohtana tulisi olla HAMin museoammatillinen integriteetti kuratoinnissa ja näyttelytuotannossa.

Collectors' Gallery -ehdotus nivoutuu Makasiinipuiston sijaintiin. HAMin ja kaupungin näkökulmasta yhteistyön toteuttaminen myös Olympiarannassa on tavoiteltavaa. Muista sijainneista ei kuitenkaan ole vielä keskusteltu yksityisten tahojen kanssa, ja sijoittuminen muualle kuin Makasiinipuistoon vaatisi tahoilta asian uudelleenarviointia. Tahot ovat ilmaisseet, että eivät ole kiinnostuneita edistämään hanketta Makasiinipuistossa ilman yhteistyötä HAMin tai vastaavan toimijan kanssa.

6.2. AIKATAULUT

HAMin tavoiteaikataulu uusiin tiloihin siirtymiselle on 2030–2035. Olympiarannan rakentaminen voisi nykytiedon mukaan alkaa aikaisintaan vuonna 2033. Rakentamisen aikataulu riippuu Helsingin Satama Oy:n rakennuksista vetäytymisen aikatauluista, mikä

puolestaan riippuu Länsisatamaa palvelevan satamatunnelin valmistumisen aikataulusta. Museo olisi valmis aikaisintaan 2035.

Makasiinipuiston suunnittelun ja samanaikaisen kaavoittamisen aikataulu kestäisi arviolta noin 18–24 kuukautta. Näin ollen kaavamuutos voitaisiin saada käsittelyyn vuonna 2027. Kaavan valitusriskin huomioiden (noin kaksi vuotta) rakentaminen voisi alkaa 2028–2029. Rakentaminen kestäisi noin 36 kuukautta, joten taidemuseo olisi valmis aikaisintaan vuonna 2031–2032.

Töölön sokeritehtaan tontilla olisi mahdollista aloittaa heti asemakaavamuutoksen laatiminen. Alue on valmis, joten 70-luvun toimistorakennuksen purku, uudisrakennuksen rakentaminen ja tiilirakennuksen muutostyöt olisivat mahdollista aloittaa, kun asemakaava on lainvoimainen. Uudisosan arkkitehtikilpailun ja saman aikaisen kaavoittamisen aikataulu kestäisi arviolta 24–36 kuukautta. Kaavan valitusriskiä ei pidetä korkeana, mutta tämä huomioiden rakentaminen voisi alkaa 2028–2030. Rakentamisen kestoa ei tarkemmin arvioitu, mutta sen ollessa noin 36 kuukautta taidemuseo olisi valmis aikaisintaan vuonna 2031–2032.

6.3. RISKIT

Makasiinipuisto olisi uudisrakentamiskohde, jonka rahoituksen toteuttaisivat yksityiset ja institutionaaliset sijoittajat. Rakennus olisi siten yksityisessä omistuksessa. Hankkeen vetäjä on sitoutunut keräämään rahoituksen, minkä toteutumiseen voi sisältyä aikatauluriskiä. Myös rakentamiseen liittyvät hankintatekniset näkökulmat tulee selvittää tässä kohteessa hankkeen ollessa yksityinen. Vuokrasta ei vielä ole käyty tarkempia neuvotteluja, raportissa esitetyt vuokratasot perustuvat kohteen investointilaskelmiin ja arvioihin käyttö- ja ylläpitokustannuksista. Nykyisessä ratkaisussa, jossa vuokrat ovat Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan määrärahoissa, on kustannusten nousulla vaikutus toimialan käyttötalouteen.

Mikäli kaavamuutokset alueella viivästyvät, rakentamisen käynnistyminen ja siten aikataulun viivästyminen saattaa olla hankkeessa riski.

Maan alle rakennettavassa rakennuksessa on oltava vedenpainetta kestäviä korkeita maanpaineeseiniä ja monimuotoisia lasiseiniä, joille kohdistuu murtosuojeluvaatimuksia, säleikkörakenteita sekä monimuotoinen istutettu ja liikennöity yläpohja.

Merkittävin riski liittyy maan alle rakentamiseen ja tulvariskiin. Oletus on, että riski on teknisesti hallittavissa, mutta asiantuntija-arviot ovat jossakin määrin ristiriitaisia, joten asia vaatii lisäselvitystä. Yhtenä riskinä on maanalaisen rakentamisen mahdolliset vaikutukset alueen pohja- ja orsiveden muodostumiseen ja virtauksiin. Lähellä sijaitsee merkittäviä puupaaluille perustettuja rakennuksia, kuten päärautatieasema ja siksi pohja- ja orsiveden lasku alueella ei ole sallittu, se voisi aiheuttaa puupaalujen vaurioitumisen ja rakennusten painumisen.

Jos Makasiinipuiston kohdetta edistettäisiin, olisi riskinä Olympiarannan kokonaisuuden kehittämisen viivästyminen. Olympiarannassa nähdään mahdollisuuksia muillekin toimijoille, mutta tilatyöryhmän työ ei sisältänyt vaihtoehtoisen toiminnan selvittämistä rakennuksiin, eikä tiedossa ole alueen kehittämisen tavoitteita HAMia paremmin palvelevaa, potentiaalista toimijaa. Riskinä tässä on, että ne eivät luo riittävästi elämää ja toiminnallista niveltä alueen eteläpäähän. Alueen kehittämisen tavoitteena on, että

Olympiarantaan sijoittuu taide- ja kulttuuritoimintaa. Taide- ja kulttuurialan toimijoiden rahoitusrakenne ja investointivalmius ei kuitenkaan lähtökohtaisesti mahdollista vastaavan kokoluokan hankkeita ilman voimakasta julkista tukea.

Laatuvertailun ja viitesuunnittelun vaiheessa Olympiarannan sijainnin suurimmaksi riskiksi todettiin aikataulun epävarmuus, rakennusten vapautumisen aikataulun ollessa vielä auki. Helsingin Satama Oy:n varaus terminaalitoiminnalle ja tulevaisuuden pika-alusliikenteelle edellyttää HAMin ja Sataman intressien yhteensovittamista. Selvitystyön yhteydessä käytyjen keskustelujen ja viitesuunnitelmien perusteella intressit olisi mahdollista sovittaa yhteen, asia vaatii kuitenkin yhteistä tarkastelua ja suunnittelua. Jos rakennukset siirtyisivät alueen kehittäjäkumppanin omistukseen, ja HAM Olympiarannassa toteutettaisiin vuokrahankkeena, Satama tarvitsisi vielä varmistuksia terminaalitoiminnan järjestämiseen liittyen, koska se ei perinteisesti ole toiminut vuokratiloissa. Jos HAM puolestaan toteutuisi Olympiarannassa kaupungin omana investointihankkeena, tilanne olisi Sataman osalta todennäköisesti yksinkertaisempi. Tulevaisuuden pika-alusliikenteen terminaaliratkaisu oli alueen kilpailusuunnitelmavaiheessa uudisrakennus Olympiaterminaalin ja Satamatalon väliin. HAMin tilahanketyön viitesuunnitelmissa uudisrakennusvaraus on kuitenkin kohdennettu HAMin sisäänkäyntinä toimivalle uudisrakennukselle, ja Sataman terminaalitoiminnot voitaisiin sijoittaa osaan Olympiaterminaalialueelle, joka näin jäisi osittain myös sen historialliseen käyttötarkoitukseen.

Olympiarannan kiinteistöjen, kuten vanhojen rakennusten kehittämisessä yleensä, on riskinä yllättävien tekijöiden esiintyminen rakennusvaiheessa. Satamatalon rakennusta on kuitenkin jo uudistettu useampaan kertaan, mikä pienentää riskiä. Olympiaterminaalialue ja Satamatalo ovat suojeltuja (julkisivu, vesikatto, matkustajahalli, katos), mikä asettaa rakentamiseen ehtoja. Nämä ovat kuitenkin ratkaistavissa esimerkiksi sijoittamalla Sataman terminaalitoiminnot juuri Olympiaterminaalin aulatilalle, kuten viitesuunnitelmassa on tehty ja muulla käytön suunnittelulla. Vanhojen rakennusten korjausrakentamisessa ei aina voida hyödyntää kehittyneintä teknologiaa eikä rakentaa suoraan museon tarpeisiin.

Olympiarantaan liittyy mahdollinen tulvariski, joka on todennäköisesti teknisesti hallittavissa. Asiantuntija-arviot ovat tässäkin, kuten Makasiinipuistonkin kohdalla, ristiriitaisia, joten asiaa on syytä jatkoselvittää. Lisäksi Collectors' Gallery -yhteistyö ei tässä kohteessa ole lähtökohtaisesti mahdollinen – vaikka yhteistyö on vahvasti HAMin ja kaupungin intressissä.

Töölön sokeritehtaassa rakentamisen riskit ovat varsin hyvin hallittavissa, mutta niitä saattaa sisältyä olemassa olevan tiilirakennuksen korjaamiseen. Uudisrakennuksen osalta näitä riskejä ei luonnollisesti ole, ei myöskään riskejä rakennuksen sijoittumiskorkeuden osalta. Mahdollinen riski siitä, että yhteinen logistiikkareitti Suomen kansallisoopperan ja -baletin kanssa ei olisi mahdollista, näyttää tällä hetkellä olevan vähäinen. Rakentaminen itsessään saattaa aiheuttaa Oopperalle toimintaan liittyviä muutoksia tai riskejä sen aikana. Tässä sijainnissa museotoimintojen sijoittelu kahteen rakennukseen oli kaikista haastavinta, mikä aiheuttaa epävarmuuksia toiminnalliselle sujuvuudelle. Riskinä tässä sijainnissa nähdään toisaalta myös varsin ahtaalle tontille sijoittumisen vaikutus mahdollisuuteen erottua ja profiloitua taidemuseona alueella, jossa on paljon etabloituneita taide- ja kulttuurilaitoksia.

Kaikissa kolmessa kohteessa on edessä kaavamutoksia. Näiden yhteydessä on olemassa yhtäläinen valitusten mahdollisuus.

7. TALOUS

7.1. KUSTANNUSLASKENNAN LÄHTÖKOHDAT

Investointien kustannuslaskelmat perustuvat sijaintivaihtoehtoista tehtyihin viitesuunnitelmiin. Viitesuunnitelmat eivät kuitenkaan ole valmiita rakennussuunnitelmia. Teknisiä ratkaisuja ja rakennetyyppejä ei ole vielä määritetty, mutta näiden pohjalta on mahdollista tehdä alustavia kustannusarvioita. Mittaamalla tiloja ja määrittelemällä tilatyypin tekniset vaatimukset ja materiaalien laatutasot, voidaan arvioida kohteen hintataso.

Olympiarannan ja Töölön sokeritehtaan viitesuunnitelmat koskevat uudisrakentamista sekä olemassa olevia rakennuksia, joiden teknistä kuntoa ei ole vielä tutkittu, mutta eri korjausasteet kattopinnoille, julkisivupinnoille, ikkunoille ja oville on määritetty. Olemassa olevien rakennusten sisätilat kunnostetaan tai uusitaan. Museoissa talotekniikan vaatimukset ovat korkeat. Sisäolosuhde-, valaistus-, ääni-, tietoliikenne- ja turvajärjestelmien tulee olla korkeatasoisia. Siksi kaikki olemassa olevissa rakennuksissa olevan tekniset laitteet on korvattava uusilla. Kaikki nämä tekijät yhdessä vaikuttavat hintatasoon.

Kaikkien kolmen sijainnin kustannuslaskennat perustuvat HAMin tilaohjelman huomioiviin viitesuunnitelmiin. Tilahankeryhmän työn keskittyessä keväällä 2025 erityisesti Olympiarannan ja Makasiinipuiston vertailuun, laskennan lähtökohtana oli edelleen neliöltään sama HAMin tilaohjelma, kuitenkin sillä sisällöllisellä erolla, että tilaohjelma sisälsi nyt mahdollisuuden Collectors' Gallery -yhteistyölle molemmissa kohteissa. Kaikkien kohteiden laskennassa on myös huomioitu museotoiminnan korkeat talotekniset vaatimukset sekä kohteiden mahdollisuuksien mukaan tilojen monikäyttöisyys ja korkealaatuisuus pinnoissa sekä liikenteellisesti vaativa ja/tai ahdas rakennuspaikka.

Sekä Olympiarannan että Töölön sokeritehtaan viitesuunnitelmille tilattiin tarvittavat laskelmat insinööritoimisto Boostbrothers Oy:ltä ja insinööritoimisto Granlund Oy:ltä. Makasiinipuiston osalta tarvittavat laskennat toteutti aloitteentekijän lukuun Haahtela. Olympiarannan ja Makasiinipuiston keskinäistä vertailtavuutta tarkennettiin vielä tilaamalla keväällä 2025 Haahtelalta myös Olympiarannan kustannuslaskenta, jota kaupungin kustannusasiantuntijat hyödynsivät Olympiarannan lopullisissa, tässä raportissa esitetyissä laskelmissa. Olympiarannan laskelmaa tarkennettiin muun muassa seuraavien kustannuksia aiheuttavien asioiden osalta: pihakannet, rakenteiden kantavuus, uudisrakennuksen materiaalit, varavoima, tontin rajaus, vaativat rakentamisen olosuhteet (rakentaminen keskusta-alueella ja rakennus rakennukseen).

7.2. INVESTOINTIKUSTANNUKSET

Investointikustannukset sisältävät rakennuskustannukset, LVIAS-kustannukset, suunnittelukustannukset ja rakennuttamiskustannukset. Rakennuttajan mahdollisten erillishankintojen kustannuksia ei ole huomioitu. Viitesuunnitelmavaiheessa monta asiaa on vielä ratkaisematta, joten tässä vaiheessa kokonaiskustannukseen lisätään vielä hankkeen riskivaraukset.

Eri tahojen toimesta toteutettujen kustannusten vertailtavuutta haastaa hieman toisistaan poikkeavat laskentakäytännöt. Nämä on pyritty mahdollisuuksien mukaan eliminoimaan tai tuomaan kirjallisesti esiin esitettävissä yhteenvedoissa, ja yksityiskohdat löytyvät kutakin sijaintia koskevista laskelmaliitteistä 6–8.

Makasiinipuiston investointikustannustaso on 104,3 miljoonaa euroa ja Olympiarannan 78,9 miljoonaa euroa. Makasiinipuiston kohteen investointikustannukset ovat suurusluokaltaan Olympiarantaa korkeammat muun muassa siksi, että kohde olisi täysin uudisrakentamista ja suurilta osin maan alle sijoittuva. Tarkennettuja laskelmia ei teetetty Töölön sokeritehtaasta, koska se oli jo aikaisemmin todettu jäävän vaihtoehtona Olympiarantaa kapeammin kaupungin tavoitteita edistäväksi. Kohteen investointikustannustaso on 63,45 miljoonaa euroa.

HAM Makasiinipuisto (alv 0 %)

Rakennuttamiskustannukset **104 300 000 €**

-Lisä- ja muutostyövaraukset (riskivaraus) 10 % sisältyy

-Rakennusajan kustannusten nousu arviolta 3 %/vuosi, rakennusaika 33 kk, joten varaus 4,5 % sisältyy. (Kustannusten lähtökohta on vallitseva kustannustaso. Laskelmiin sisältyy arvio rakennusaikaisesta kustannusten noususta, mutta ei hankkeen valmistelun ja suunnittelun aikaisista hintamuutoksista.)

-Rakentamisen kustannuksissa on huomioitu mm. kaivannon tukemiseen ja merkittävästi pohjaveden alle sijoittuvan kaivannon louhimiseen ja tiivistämiseen injektioimalla sekä vaativan vaipan rakentamiseen liittyvät kustannukset.

-Investointikustannukset sisältävät tyypilliset rakennus- ja tekniikkaosat sekä suunnittelu- ja rakennustehtävät varauksineen.

-Laskelmaan ei sisälly tontin hankintaan liittyviä kustannuksia, käyttäjän ja tilaajan yritystehtäviä, käyttäjän rakennuttajatehtäviä, suunnittelun tai rakentamisen aikaista rahoitusta, käyttäjän irtaimistoa eikä arvonlisäveroa.

-Lisäksi investointikustannuksista on eroteltu välittömästi toimintaan liittyvät kiinteät tila- ja tekniikkavarustamiset, kuten yleisötilojen kiintokalustus, näyttelytilojen valaisu, valaisimet, turvajärjestelmien keskuslaitteet, jotka ovat käyttäjän erillishankintoja.

HAM Olympiaranta (alv 0 %)

Rakennuttamiskustannukset,	
peruskorjaus Satamatalo ja	
Olympiaterminaali	32 730 000 €
Uudisrakennus HAM	15 360 000 €
Kansirakennus	10 810 000 €
Laskelmien tarkennus	20 000 000 €
Sis. hankkeen riskivaraus 20 %	
Yhteensä	78 900 000 €

-Olympiarannan kokonaiskustannuksia tarkasteltaessa on aiheellista huomioida myös Helsingin Satama Oy:n pika-alus terminaalin investointikustannukset noin 9 500 000 €.

HAM Töölön sokeritehdas (alv 0 %)

Rakennuttamiskustannukset	2 300 000 €
Suunnittelukustannukset	3 100 000 €
Rakennuskustannukset	33 600 000 €
LVIAS-kustannukset	11 600 000 €
Hankkeen riskivaraus 20 %	12 650 000 €

Yhteensä 63 250 000 €

-Töölön sokeritehtaan kokonaiskustannuksia tarkasteltaessa on aiheellista huomioida myös tontilla sijaitsevan 70-luvun toimistorakennuksen (Sakkaroosi-rakennus) purkukustannus noin 4 500 000 €.

[LIITE 6 Töölön sokeritehdas kustannusarvio 18.11.2024](#)
[LIITE 7 A HAM Olympiaranta kustannusarvio 25.05.2025](#)
[LIITE 7 B HAM Olympiaranta yhteenveto 22.05.2025](#)
[LIITE 7 C HAM Olympiaranta kustannuspääryhmät 22.5.2025](#)
[LIITE 8 HAM Makasiinipuisto kustannuslaskenta](#)

7.3. KÄYTTÖKUSTANNUKSET

Käyttökustannusvaikutusten saattamista riittävän vertailukelpoisiksi edistettiin keväällä 2025 yhteistyössä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan, HAMin, kaupunginkanslian taloussuunnitteluosaston ja Kaupunkiympäristön toimialan kanssa. Käyttökustannusten tarkastelua tehtiin myös Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan pidemmän aikavälin investointiohjelman käyttökustannusvaikutusten näkökulmasta, koska nykymallissa toimiala kustantaa HAMin tilavuokrat alv-vähennyskeltottomien tilojen osalta, ja koska toimialan investointiohjelmassa on tulevilla vuosilla useita merkittäviä käyttökustannusvaikutuksia aiheuttavia tilahankkeita. HAMin tilahanke ei sisälly tällä hetkellä toimialan tai kaupungin investointiohjelmaan.

Kiinteistön käyttökustannukset koostuvat huolto-, lämmitys-, jäähdytys-, sähkö-, vedenkulutus- ja jätehuoltokuluista. Huolto- ja ylläpitokustannukset sisältävät myös taidemuseotoiminnan vakuutuksiin, logistiikkaan ja turvavalvontaan liittyvät kustannukset. On syytä ottaa huomioon, että kustannuksista peritään arvonlisävero 25,5 %.

Näiden kulujen lisäksi tulevat vuokratkustannukset. Vuokratkustannukset arviolta näissä kohteissa olisivat:

Olympiarannan ehdotuksessa museon htm2 pinta-ala on 11 566 htm2. Olympiaterminaalirakennukseen kohdistuva varaus Helsingin Satama Oy:n ei sisälly tähän pinta-alaan, kun taas Collectors' Galleryn optio sisältyy HAMin tilaohjelman mukaisesti museon neliöihin.

Investointikustannukset olisivat noin 79 miljoonaa euroa. Tämä summa ei sisällä nykyisten rakennusten arvoa. Jos nykyisten rakennusten arvo olisi noin 20 miljoonaa euroa ja HAMilla olisi käytössä 75 % kerrosalasta, niin HAMin osuuden arvo olisi noin 15 miljoonaa euroa. Tämä lisätään 79 miljoonaan euroon, joten vuokran määräytymisen perusteena käytettävä kokonaissumma olisi noin 94 miljoonaa euroa.

Karkeasti ottaen, jos pääomavuokra olisi 5,5–6,0 % 94 miljoonasta eurosta, vuosivuokra olisi 5,2–5,7 miljoonaa euroa. (79 miljoonasta eurosta laskettuna pääomavuokra olisi 4,4–4,7 miljoonaa euroa.) Tähän lisätään yleiskustannusvuokra (0,67 €/htm2/kk), ylläpitovuokra (arvio noin 7,00 €/htm2/kk) ja muutostyövarausvuokra (arvio noin 1,0 €/htm2/kk). Myös tontin vuokra tulee lisättäväksi tähän päälle.

Töölön sokeritehtaan ehdotuksessa htm2 pinta-ala on 12 214 htm2, eli pääomavuokra olisi noin 27,30 €/htm2/kk, eli noin 4 miljoonaa euroa vuodessa. Tähän lisätään yleiskustannusvuokra (0,67 €/htm2/kk), ylläpitovuokra (arvio noin 7,00 €/htm2/kk) ja muutostyövarausvuokra (arvio noin 1,0 €/htm2/kk). Myös tässä kohteessa tontin vuokra tulee lisättäväksi tähän päälle. Tämän kohteen osalta huomionarvoista on, että laskelmia ei ole päivitetty keväällä 2025 keskityttäessä tarkempaan vertailuun Makasiinipuiston ja Olympiarannan kesken.

Makasiinipuiston ehdotuksessa htm2 pinta-ala on 9 620 htm2. Käyttökustannukset olisivat Haahtelan laskelmien mukaisesti seuraavat: pääomavuokra olisi noin 6,26 miljoonaa euroa/vuosi, kohteen yleiskulut ja ylläpitokulut olisivat vuosittain 6,4 €/br-m2 per kk eli yhteensä noin 0,8 miljoonaa euroa vuodessa. Näin ollen vuosivuokra olisi noin 7,06 miljoonaa euroa. Laskelmat eivät huomioineet Makasiinipuiston tonttia: ei otettu kantaa tontin myymiseen tai vuokra-aikaan (esim. 60 vuotta). Myös tässä kohteessa tontin vuokra tulee lisättäväksi päälle, kuin myös kiinteistövero.

OLYMPIARANTA		TÖÖLÖN SOKERITEHDAS		MAKASIINIPUISTO	
Pääomavuokra, arvio, laskettu 6% tuotto-odotuksen perusteella*	5 700 000 €	Pääomavuokra, arvio, laskettu 6% tuotto-odotuksen perusteella*	4 001 000	Pääomavuokra (arvio 6- 6,5 m€), laskettu 6 % tuotto-odotuksen perusteella	6 260 000 €
Yleiskulut, vuosikustannus	93 000 €	Yleiskulut, vuosikustannus ja		Yleiskulut, vuosikustannus ja	
Ylläpitokulut, vuosikustannus	933 000 €	ylläpitokulut, vuosikustannus	1 203 000	ylläpitokulut, vuosikustannus	800 000 €
Yhteensä alv 0%:	6 726 000 €		5 204 000	Yhteensä alv. 0%:	7 060 000 €

7.4. KONSERNITALOUDEN NÄKÖKULMA, KASSAVIRTALASKELMAT JA KUSTANNUSLASKENNAN VERTAILU

Olympiarannan ja Makasiinipuiston tietojen saattamista riittävän vertailukelpoisiksi on edistetty käyttökustannusvaikutusten laskelmien osalta yhteistyössä Kuvan toimialan, HAMin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston sekä Kaupunkiympäristön toimialan kesken. Kaupunginkanslian taloussuunnitteluosasto on tehnyt kummastakin kohteesta 30 vuoden investointien ja vuokramallien kassavirtojen nykyarvolaskelmat. Laskelmat on laadittu hankkeiden keskinäistä vertailua varten, ja esimerkiksi operatiivisen toiminnan vaikutukset on jätetty pois, koska niiden nettovaikutus on kaupungin näkökulmasta nolla. Tämän vuoksi laskelmat eivät ole suoraan vertailukelpoisia muiden vastaavien hankkeiden kanssa. Laskelmissa on käytetty

oletuksina 2 %:n inflaatiokerrointa ja 3,5 %:n rahoituskustannusta, jotka vastaavat kaupungin tämänhetkisiä pitkän aikavälin odotuksia.

Makasiinipuiston vuokramallin laskelmassa on huomioituna vuosivuokra 7,05 miljoonaa euroa, vuosittaiset ylläpito- ja yleiskustannukset 0,8 miljoonaa sekä Olympiarannantontin vaihtoehtoisen käytön vuokratulot, jotka ovat noin 450 000 euroa vuosittain. Vaihtoehdon kassavirtojen 30 vuoden nykyarvo on noin –175,0 miljoonaa euroa.

Olympiarannan vuokramallin laskelmassa on huomioitu vuosivuokra 5,7 miljoonaa euroa, sekä vuosittaiset ylläpito- ja yleiskustannukset 1 miljoonaa euroa. Vaihtoehdon kassavirtojen 30 vuoden nykyarvo on noin –159,0 miljoonaa euroa.

Olympiarannan investointilaskelmassa on huomioitu kiinteistöinvestointi 78,9 miljoonaa euroa, vuosittaiset ylläpito- ja yleiskustannukset 1 miljoonaa euroa sekä kiinteistöinvestoinnista aiheutuvan lainan vuosittaiset lyhennyskustannukset ja rahoituskustannukset. Kiinteistöinvestoinnissa ei ole huomioitu rakennusten ostoa Helsingin Satama Oy:ltä, jonka arvoksi on arvioitu noin 18 miljoonaa euroa. Kaupungin näkökulmasta kyseessä on konsernin sisäinen rahavirta, eikä sillä ole nettovaikutusta, minkä vuoksi sitä ei ole sisällytetty laskelmaan. Vaihtoehdon kassavirtojen 30 vuoden nykyarvo on noin –78,4 miljoonaa euroa.

HAM kassavirtamallien yhteenveto

	Makasiinipuisto vuokramalli	Olympiaranta vuokramalli	Olympiaranta investointi
Vuosivuokra	-7 050 000	-5 700 000	-
Kiinteistöinvestointi	-	-	78 900 000
Ylläpito- ja yleiskustannukset	-800 000	-1 026 000	-1 026 000
Rakennuksen jäännösarvon nykyarvo	-	-	24 731 619
Vuosittainen kustannus (vuosi 1)	-7 850 000	-6 726 000	-5 391 500
Vuosittainen kustannus (vuosi 31)	-14 219 188	-12 183 218	-
Kassavirtojen nykyarvo	-174 933 957	-159 025 497	-78 426 508

Makasiinipuiston ja Olympiarannan kassavirtojen nykyarvolaskelmat osoittavat, että Olympiarannan vuokramallin kassavirtojen nykyarvo on noin 16 miljoonaa euroa alhaisempi verrattuna Makasiinipuiston vuokramalliin. Olympiarannan investointimallin kassavirtojen nykyarvo on puolestaan noin 81 miljoonaa euroa alhaisempi verrattuna Olympiarannan vuokramalliin.

Taloudellisen tarkastelun perusteella kannattavin sijainti HAMille olisi Olympiaranta.

[LIITE 9 HAM tilahanke taloudellinen tarkastelu](#)

Valmistelutyössä on ollut perusoletuksena, että uusi sijainti ja tila – sekä Collectors' Gallery -yhteistyö Makasiinipuiston osalta – mahdollistaa HAMin tulorahoituksen ja omarahoitusosuuden kasvattamisen (ks. luku 5.2). Periaatteena on pidetty, että omarahoituksen kasvu kohdentuu HAMin toiminnan laajenemisen kasvaviin kuluihin, kehittämiseen ja vaikuttaa laitosavustuksen määrään hillitsevästi. Näin ollen

omarahoituksen kasvu on kaupungin investointi- ja käyttökustannuslaskennan ja kohteiden kustannusten vertailun näkökulmasta neutraaleja.

8. TOTEUTTAMISEN VAIHTOEHDOISTA

8.1 RAKENTAMINEN: INVESTOINTIHANKE VAI VUOKRAHANKE

HAMin tilahankkeen edistämisessä sijainnista päättämisen rinnalla ja/tai jälkeen ovat keskeisiä tonttiin ja rakennusten omistamiseen liittyvät päätökset.

Investointihanke

Jos tontti ja rakennukset ovat kaupungin omistuksessa, hanke voitaisiin toteuttaa investointihankkeena. Tämä tarkoittaa, että kaupunki olisi vastuussa uuden museon suunnittelusta ja rakentamisen toteuttamisesta. Rakennus tulisi kaupungin omistukseen ja vuokrattaisiin HAMille. Nykymallissa vuokratukustannuksista vastaa kulttuurin ja vapaa-ajantoimiala alv-vähennyskelvottomien tilojen osalta ja HAM laistosavustuksen vuokra-avustuksella alv-vähennyskelvottomien tilojen osalta. Kaupungilla olisi mahdollisuus myöhemmin myydä kiinteistö yksityiselle sijoittajalle tai sijoitusrahastolle.

Jos kaupunki on itse vastuussa suunnittelusta ja rakentamisen toteutuksesta, tilahankkeen päätöksentekoprosessi on tavanomainen: hankintapäätöksen tekee kaupunginvaltuusto. Kaupunki voi siis päättää hankkeen tavoitetasosta, koosta, laadusta ja hankkeen budjetista. Mikäli arkkitehtuurikilpailu halutaan järjestää, kaupunki voi järjestää sen. Hankintalainsäädännön näkökulmasta kaupungin oma investointihanke on yksinkertaisin toteuttaa.

Tilahanketyöryhmän työn puitteissa ei ole tarkasteltu vaihtoehtoa, jossa HAM-säätiö toimisi suunnittelijana ja rakentamisen toteuttajana, toki myös säätiö on viime kädessä osa laajempaa kaupunkikonsernia.

Vuokrahanke

Jos tontti ja rakennukset ovat kolmannen osapuolen omistuksessa, ja se on valmis toteuttamaan HAMin uudet tilat, on kyseessä vuokrahanke. Tämä tarkoittaa, että tontin ja/tai rakennuksen omistaja suunnittelee ja toteuttaa HAMin tilat räätälöitynä ratkaisuna ja ne vuokrataan HAMin käyttöön. Tosiasiallisesti Kaupunkiympäristön toimiala toimii vuokralaisena alv-vähennyskelvottomien tilojen osalta ja edelleen laskuttaa Kulttuurin ja vapaa-ajantoimialaa näistä. HAM puolestaan toimii vuokralaisena alv-vähennyskelvollisten tilojen osalta (esim. kahvila, ravintola, myymälä jne.) ja kustantaa vuokran laitosavustuksen vuokra-avustusosuudesta. Omistaja/vuokranantaja voi halutessaan myöhemmin myydä kiinteistön yksityiselle sijoittajalle tai sijoitusrahastolle.

Jos suunnittelusta ja rakentamisen toteutuksesta vastaa omistaja, päätöksentekoprosessi perustuu neuvotteluihin HAMin, kaupungin ja tontin ja/tai rakennuksen omistajan välillä. Tällöin on neuvoteltava suunnitteluratkaisu, joka vastaa HAMin tarpeita ja tavoitteita sisältäen mm. rakennuksen arkkitehtonisen suunnittelun, rakennustekniset-, talotekniset-, energia- ja yläpitoratkaisut. Neuvotteluihin kuuluvat myös aikataulu, hankintasopimus, vuokrasopimus ja tietysti vuokran hinta. Hankintalain kannalta tämä tie vaatii huolellista harkintaa.

Vertailu

Koska vuokrahankkeessa lopullisten suunnitelmien laatimisesta vastaa kolmas osapuoli, prosessi on monimutkaisempi ja sisältää HAMin ja omistajan/vuokranantajan intressien yhteensovittamista sekä huolellista ennakoivaa neuvottelua esimerkiksi arkkitehtuurikilpailun järjestämisestä. Jos tavoitteena on järjestää kansainvälinen arkkitehtuurikilpailu, investointihanke olisi sopivampi tapa toteuttaa hanke. Tosin arkkitehtuurikilpailun järjestäminen voidaan myös asettaa edellytykseksi vuokrasopimuksen laatimiselle.

8.2 HANKINTALAIN REUNAHDOT

Investointihanke

Hankintalainsäädännön kannalta investointihanke voidaan toteuttaa kahdella eri tavalla. Yleisin tapa olisi laatia suunnitelma ja saada rakennuslupa ja kilpailuttaa rakennusurakka. Toinen vaihtoehto olisi järjestää tarjouskilpailu konsortioille tai allianssille, jotka koostuvat rakentajasta/urakoitsijasta ja suunnittelijoista ja konsulteista.

Vuokrahanke

Hankintalain kannalta vuokrahanke on monimutkaisempi. Hankintalaki edellyttää periaatteessa tarjouskilpailua. Toisin sanoen tarjoajia pitäisi olla useita. Yleensä vuokrahankkeiden tarjouskilpailuissa tontti on pääsääntöisesti kaupungin omistuksessa, ja tarjoajat tekevät ehdotuksen ja vuokrahintatarjouksen toteutuneesta rakennuksesta. Prosessi vaikeutuu, jos tontti/rakennus on tarjoajan omistuksessa, koska nyt kilpailu ei enää ole mahdollista. Vuokrahankkeen osalta, hankintalain näkökulmasta, asiaa tulee selvittää lisää, mikäli vuokrahankkeeseen päädytään.

Alla on listattu etenemisvaihtoehtoja Makasiinipuiston, Olympiarannan ja Töölön sokeritehtaan osalta:

Miten voimme edetä Makasiinipuiston tapauksessa?

- **Makasiinipuisto** olisi täysin uudisrakennettu kohde. Kiinteistön omistus olisi yksityisellä taholla ja rahoitus perustuisi yksityisiin ja institutionaalisiin sijoittajien rahoitukseen. Hankkeen aloitteen tekijä keräisi hankkeelle rahoituksen yksityisiltä tahoilta. Tontin omistaa kaupunki, joten vuokraneuvottelut sitä koskien olisi käytävä tässä yhteydessä. Neuvottelut koskisivat pitkäaikaista vuokrausta tai tontin myymistä.
- Tontin huomioiden kokonaisuudessa tulisi tällöin selvittää, olisiko kyseessä pitkäaikainen vuokraus, esim. 60 vuoden ajaksi vai tontin myyminen.
- Kyseessä olisi joka tapauksessa vuokrahanke, jossa vuokratkustannukset olisivat pääosin Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttötaloudessa. Tilanne vastaisi nykykäytäntöä Tennispalatsissa.
- Kaupunki voisi tilata vuokrakohteen suora hankintana, mikäli hankintalain mukaiset perustelut suora hankinnalle täyttyvät.

- Toisena vaihtoehtona olisi julkaista suoramarkintailmoitus ennen hankintasopimuksen tekemistä. Mahdollinen valitus aiotusta suoramarkinnasta on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta. Mikäli asiasta ei valiteta 14 päivän kuluessa, suoramarkinnasta tulee lainvoimainen, eikä hankintasopimuksen sitovuuteen voida enää muutoksenhaulla puuttua.
- Hankintalain näkökulmasta yksinkertaisempi tapa olisi toteuttaa hanke kaupungin omistamassa kiinteistössä ja kaupungin investointina. Museon valmistumisen jälkeen rakennus/rakennukset ovat mahdollista myydä ulkopuoliselle sijoittajalle kilpailun perusteella. Makasiinipuiston hankkeessa tämä ei kuitenkaan ole vaihtoehtona, koska kohde toteutettaisiin yksityisellä rahoituksella.

Miten voimme edetä Olympiarannan tapauksessa?

- **Olympiaranta** on sekä korjaus- että uudisrakentamisen kohde. Kiinteistöt omistaa tällä hetkellä Helsingin Satama Oy. Aiemmin on ollut oletuksena, että kaupunki myy kiinteistöt Makasiinirannan alueen kehittäjäkumppanille. Olympiaranta olisi kuitenkin taloudellisesti järkevämpi toteuttaa kaupungin omana investointihankkeena, jolloin kaupunki jatkaisi kiinteistöjen omistajana. Jatkossa tulee pohdittavaksi ovatko HAM ja Satama kaupungin toimitilastrategian mukaista kaupungin omaa strategista toimintaa tai palvelutuotantoa, jotta kaupunki tulevaisuudessa jatkaisi kiinteistöjen omistusta. HAMin näkökulmasta kyseessä olisi vuokrahanke: vuokrakustannukset olisivat pääosin Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttötaloudessa.
- Kaupunki ostaa rakennukset Helsingin Satamalta ja suunnittelee ja kehittää hanketta investointihankkeena. HAM (ja Helsingin Satama) vuokraisivat omat tilansa. Halutessaan kaupunki voisi myydä kiinteistökokonaisuuden sijoittajalle tämän jälkeen.
- Kaupunki voisi tilata vuokraohteen suoramarkintana mahdolliselta tulevalta tontin omistajalta, mikäli hankintalain mukaiset perustelut suoramarkinnalle täyttyvät.
- Yhtenä vaihtoehtona olisi julkaista suoramarkintailmoituksen ennen hankintasopimuksen tekemistä. Mahdollinen valitus aiotusta suoramarkinnasta on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta. Mikäli asiasta ei valiteta 14 päivän kuluessa, suoramarkinnasta tulee lainvoimainen, eikä hankintasopimuksen sitovuuteen voida enää muutoksenhaulla puuttua.

Miten voimme edetä Töölön Sokeritehtaan tapauksessa?

- Kaupunki voisi tilata vuokraohteen suoramarkintana tontin nykyiseltä omistajalta eli Nordean eläkerahastolta, mikäli hankintalain mukaiset perustelut suoramarkinnalle täyttyvät.
- Toisena vaihtoehtona olisi julkaista suoramarkintailmoituksen ennen hankintasopimuksen tekemistä. Mahdollinen valitus aiotusta suoramarkinnasta on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta. Mikäli asiasta ei valiteta 14 päivän kuluessa, suoramarkinnasta tulee lainvoimainen, eikä hankintasopimuksen sitovuuteen voida enää muutoksenhaulla puuttua.
- Hankintalain näkökulmasta yksinkertaisempi tapa olisi toteuttaa hanke kaupungin omistamassa kiinteistössä ja kaupungin investointina - näin ollen vaihtoehtona olisi myös selvittää olisiko kiinteistön omistajalla kiinnostusta myydä kaupungille. Museon valmistumisen jälkeen rakennus/rakennukset ovat mahdollista myydä ulkopuoliselle sijoittajalle kilpailun perusteella.

8.3 TOTEUTETTAVUUDEN YKSITYISKOHTAISempi ARVIOINTIA JA KERTAUSTA

Seuraavana olevat toteutettavuuden arvioinnit ja vertailut on tehty viitesuunnitelmien ja laskelmatietojen perusteella:

Makasiinipuisto

- Hanke on uudisrakentamisen kohde, jossa rakennus sijaitsisi pääosin maan alla. Kerroksia on kolme ja maan päällä olisi ainoastaan sisääntulopaviljonki. Arvio tonttitarpeesta on 7 500 m². Rakennuksen bruttoala on 11 400 m² ja huoneala 10 400 m². Arvio huoneistoalasta on 9 620 m². Huoneistoala on arvioitu yhden käyttäjän käytön perusteella, jolloin huoneistoalan ulkopuolelle on rajattu ainoastaan talotekniikkatilat. Suunnitelma on hyvin tehokas ja alittaa laskennallisen vertailutason yli 1000 brm². Kustannuslaskennassa tilat ovat tilaohjelman mukaisia ja viitesuunnitelman mukaisin täsmennyksin. Kustannusten arviointia varten yksittäisten kokonaisuuksien (esim. valmistuskeittiö tai toimistotilat) tilaohjelmaa on täsmennetty toiminnalle tyypilliseen ratkaisuun perustuen.
- Oletusominaisuudet vastaavat museotilojen osalta mm. HAMin tilaohjelman vaatimuksia. Tilakorkeudet ja jaettavuus on huomioitu viitesuunnitelman mukaisena.
- Viitesuunnitelma osoittaa, että paikalle on suunniteltavissa taidemuseotoimintaan soveltuva ratkaisu. Se, että tilat ovat yhden käyttäjä tiloja, on HAMin toiminnan kannalta iso etu.
- Kustannuslaskennan perusteissa runko on oletettu vaativaksi. Toiminta edellyttää pitkäkhöjä jännevälejä, suuria kuormia ja ripustuksia kattoon ja seinälle. Lisäksi tärinälle voi olla vaatimuksia.
- Rakennuksen vaippa on kokonaisuudessaan vaativa. Maan alle rakennettavassa rakennuksessa on oltava vedenpainetta kestäviä korkeita maanpainesiniä, ja monimuotoisia lasiseiniä, joille kohdistuu murtosuojeluvaatimuksia, säleikkörakenteita ja monimuotoinen istutettu ja liikennöity yläpohja. Tulvariskiinkin liittyykin kohteen suurimmat riskit. Oletus on, että ne ovat teknisesti hallittavissa, mutta asiantuntija-arviot tästä ovat jossakin määrin ristiriitaisia, joten asia vaatii lisäselvitystä. Alustavat GEO-tarkastelut osoittavat rakennuspaikan sijoittuvan kallion varaan. HAM Makasiinipuisto tukeutuisi oleviin kalliopintoihin, jotka sijaitsevat alueella noin +0...-10 välissä. Rakennus perustettaisiin samaan tasoon Musiikkitalon kanssa, eli noin tasoon -9, ja toteutettaisiin vesitiiviinä kallioon ulottuvina rakenteina yhdistäen patoseinät jo olemassa oleviin lähiympäristön rakennettuihin patoseiniin. Alimman lattiatason alapuolelle sijoitettaisiin pumppaamot sekä salaojaputkistot tihkuveden keräystä varten. Katon rakennekerroksissa varauduttaisiin riittävään kantavuuteen sekä rakennekorkeuteen, joka mahdollistaisi puiston vaatimat istutussyvyyydet sekä pintavesien poiston vaatimat kallistukset. Paikka vaikuttaa olevan myös sijainniltaan sellainen, että rakentaminen ei vaikuta haitallisesti pohjavesiolosuhteisiin eikä olevan rakennuskannan perustuksiin. Kuitenkin jatkossa tulee selvittää maanalaisen rakentamisen mahdolliset vaikutukset alueen pohja- ja orsivesiin (pohjavesien simulointimallit) ja edelleen muiden rakennusten paalutuksiin ym.
- Kohde toteutettaisiin yksityisellä rahoituksella. Vuokrakustannukset tulisivat nykyisen ratkaisun perusteella Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan määrärahoihin ja toimiala luovuttaisi tilat maksutta HAMin käyttöön. Myös tämä hanke vaatii vielä lisäselvityksiä.

Olympiaranta

- Hanke koostuu olemassa olevista rakennuksista (n. 8100 brm²), Olympiaterminaalista ja Satamatalosta, jotka muutetaan museotiloiksi, uudesta sisäänkäyntirakennuksesta (n. 2100 brm²) ja uusista teknisestä ja logistisista tiloista (n. 2500 brm²), kannen alla. Loppuosa kokonaisuudesta (n. 4000 brm²) on varattu Helsingin sataman pika-alusterminaliksi.
- Viitesuunnitelma osoittaa, että olemassa olevat rakennukset voidaan muuntaa hyvin museotiloiksi. Kannen alla olevia logistiikkatiloja voidaan laajentaa ja mukauttaa museon tarpeisiin. Keskellä oleva uusi rakennus on taidemuseon uusi sisäänkäynti, kun taas Olympiaterminaalin ikoninen sisäänkäynti on myös pika-alus terminaalin käytössä. Olympiaterminaalin ja Satamatalon alkuperäiset julkisivut ja katot säilyvät.
- Sekä Olympiaterminaaali että Satamatalo ovat Helsingin Sataman omistuksessa, eli kaupunkikonsernin omistuksessa. Vaikka molempiin rakennuksiin on kehitysvaraus, kaupunki voi pitää nämä rakennukset omistuksessaan ja kehittää niitä uudeksi taidemuseoksi. Näin hanke voitaisiin toteuttaa kaupungin ja taidemuseon toiveiden ja tavoitteiden mukaisesti, olemassa olevien rakennusten mahdollisin rajoittein. Hankintalain kannalta tämä olisi selkein ratkaisu.
- Olympiarannan riskit liittyvät ensinnäkin sen sijaintiin matalla paikalla (+2,3 m) meren rannalla (tulvariski), toiseksi olemassa olevien rakennusten tekniseen kuntoon ja suojeluvaatimuksiin (kustannusriski) ja kolmanneksi epävarmuuteen rakennuksen vapautumisesta (aikatauluriski).
- Tulvarisktiin liittyen asemakaavan laatimisen aikana on hahmoteltu alueellista ratkaisua, joka perustuisi Makasiinilaiturin osalta rakennettavien uusien alueiden korottamiseen. Koska Satamatalo ja Olympiaterminaaali on päätetty säilyttää, ei maanpinnan korottaminen rakennusten kohdalla ole mahdollista. Rakennusten ja merialueen väliin joudutaan rakentamaan noin metrin korkea muuri merivesitulvien ehkäisemiseksi sekä satama-alueen tarvitsema aita. Kyseisten rakennusten tulvasuojauksen varmistamiseksi on kaavassa tarkoitus osoittaa Olympialaiturin linjausta noudatteleva tulvamuuri, jonka yläpinnan taso noudattaa turvallista rakentamiskorkeutta (+3.4). Tulvamuuri tulisi toteuttaa yhtenäisenä ja vesitiiviinä rakenteena. Tämän lisäksi Satamatalon edustalle on viitesuunnitelmissa osoitettu tulvapumppaamo, jonka tarkoituksena on varmistaa alueen kuivatuksen toimivuus myös korkean merivedenpinnan tilanteessa. Näiden lisäksi alueen rakennuksiin on kaavaluonnoksessa esitetty kohdistettavan määräys *"turvallisen rakentamiskorkeuden alapuoliset rakenteet tulee toteuttaa vesitiiviinä"*, jonka tarkoitus on osaltaan ohjata rakennusluvan alaisia hankkeita huomioimaan korkean merivedenpinnan aiheuttama korkea pohjaveden taso ja tästä aiheutuva kosteuskuormitus rakenteille.
- Olympiarannan molemmat olemassa olevat rakennukset ovat vanhoja, joten rakennusvaiheessa saattaa tulla esiin yllättäviä tekijöitä. Satamatalon rakennusta on kuitenkin jo uusittu useampaan kertaan, joten mahdollisia yllätyksiä sen rakennuksen suhteen lienee vähemmän. Olympiaterminaalin suhteen rakennuksen suojelu asettaa rakentamiseen ehtoja. Nämä on viitesuunnitelmassa ratkaistu sijoittamalla Sataman terminaalitoiminnot juuri Olympiaterminaalin aulatilaan. Laskelmia on tarkennettu ja niissä on otettu huomioon mm. pihakannet, rakenteiden kantavuus, uudisrakennuksen materiaalit, varavoima, tontin raja- ja vaativat rakentamisen olosuhteet (keskusta + rakennus rakennukseen), ja muita tähän kohteeseen liittyviä tekijöitä.

- Haasteena tässä kohteessa on, että Sataman pika-alusliikenne on vasta suunnitteilla, eikä vielä ole varmaa tietoa tarkemmista terminaalitarpeista tai aikatauluista.
- Sataman kansainvälinen liikenne vaatii suljetun alueen rannassa rajamuodollisuuksille. Lisäksi alueelle tulee kaksi paikkaa risteilyaluksille.

Töölön Sokeritehdas

- Hanke koostuu olemassa olevasta tiilinen toimistorakennuksesta (n. 2700 m²), jossa henkilöstötilat, sekä uudesta rakennuksesta (n. 10500 m²), jossa on kaikki vierailijatilat, näyttelytilat, työpajat, varastot ja tekniset tilat. Rakennukseen tulee kaksi julkista sisäänkäyntiä, yksi Töölönlahden puistolta ja toinen Ooppera-aukiolta. Suomen kansallisoppperan ja -baletin logistiikkatilat ovat yhteiskäytössä taidemuseon kanssa.
- Viitesuunnitelma osoittaa, että vaikka tontti on tiukka, siihen mahtuu uusi rakennus. Tiilinen toimistorakennus on suunniteltu soveltuvan henkilöstötiloiksi, työ- ja kokoustiloiksi sekä mahdollisesti myös kumppanustiloiksi. Uusi rakennus voidaan suunnitella ja rakentaa täsmälleen taidemuseon tarpeiden ja vaatimusten mukaan.
- Tontin ja rakennuksen omistaa Nordean Eläkerahasto, joka on osoittanut kiinnostusta kehittää kiinteistöä räätälöitynä taidemuseon vaatimusten mukaisesti ja sitten vuokrata sen taidemuseolle. Tässä tapauksessa vuokrasopimusta ei voida kilpailuttaa, vaan se tehdään suoramarkkinatona. Juridisesti tämä on mahdollista, mutta taidemuseon tai kaupungin neuvotteluasema ei näin toimittaessa olisi kovin vahva.
- Töölön Sokeritehtaan riskit ovat rajalliset. Töölön sokeritehtaan uudisrakentaminen on melko tavanomaista rakentamista, sisältäen yhden kellarikerroksen. Rakennus sijaitsee rinteiden päällä (+7,3 m), joten tulvariski on minimaalinen. Aikatauluriski on vähäinen. Ympäristö on valmis.

Toteutettavuuden kannalta Olympiarannan etuna on, että se voidaan toteuttaa investointihankkeena juuri HAMin ja kaupungin toiveiden mukaisesti.

Olympiarannassa on kuitenkin riskejä, koska suurin osa näyttelytiloista sijaitsee vajaat +2,4 m merenpinnan yläpuolella. Olympiarannan osalta on siten tunnistettu tulvariski. Tulvariskin on kuitenkin asemakaavan laatimisen yhteydessä varauduttu. Myös Makasiinipuiston kohteen osalta on tunnistettu tulvariskit, sillä uudisrakennus sijaitsee useita metrejä merivedenpinnan alapuolella. Todennäköisesti riskit ovat teknisesti hallittavissa, mutta asiantuntijoiden näkemykset ovat molempien kohteiden osalta osittain ristiriitaisia, joten vaativat lisäselvitystä.

Vanhojen rakennusten, kuten Olympiaterminaali ja Satamatalo, muutostöissä ja korjausrakentamisessa voi tulla esiin ennakoimattomia seikkoja, joihin sisältyy ylimääräisten kustannusten riski. Töölön Sokeritehtaan tapauksessa tämä riski on huomattavasti pienempi, koska kokonaisuudesta merkittävä osa sijoittuisi uudisrakennukseen. Makasiinipuisto olisi täysin uudisrakentamishanke, joten tämän tyyppisiä yllätyksiä ei tule, mutta sijainti huomattavasti pohja- ja orsiveden pinnan alapuolella niiden mahdollisella muodostumisalueella ja vaativa rakentaminen maan alle tuovat oman riskinsä.

Töölön sokeritehtaan kohteen uudisosan arkkitehtuurikilpailun ja saman aikaisen kaavoittamisen aikataulu kestäisi arviolta 24–36 kuukautta. Kaavan valitusriskiä ei pidetä korkeana, mutta tämä huomioiden rakentaminen voisi alkaa 2028–2030. Rakentamisen kestoa ei tarkemmin arvioitu, mutta sen ollessa noin 36 kuukautta taidemuseo olisi valmis aikaisintaan vuonna 2031–2032.

Olympiarannan asemakaavamuutoksesta on tavoitteena päättää kaupunginvaltuustossa kesällä 2026. HAMin toiminnan kannalta Olympiarannassa on ratkaisevaa Sataman toimintojen vetäytymisen aikataulu ja siitä riippuva rakentamisen aloituksen aikataulu. Töölön Sokeritehtaan osalta aikatauluriski on selvästi pienempi liittyen lähinnä eri päätöksistä mahdollisesti tehtäviin valituksiin. Makasiinipuiston kohdalla rakentamisen käynnistyminen ja siten aikataulun viivästyminen saattaa olla hankkeessa riski, mikäli kaavamuutokset alueella viivästyvät. Makasiinipuistossa aikatauluriskiä voi sisältyä myös yksityisen rahoituksen toteutumisen aikatauluun.

Tämänhetkisten tietojen mukaan rakentaminen Olympiarannassa voisi alkaa aikaisintaan vuonna 2033, jolloin museo olisi valmis aikaisintaan 2035.

Makasiinipuiston suunnittelun ja samanaikaisen kaavoittamisen aikataulu kestäisi arviolta noin 18–24 kk, joten kaavamuutos saataisiin käsittelyyn vuonna 2027. Rakentaminen voisi alkaa 2028–2029. Rakentamisen aikataulu on noin 36 kk, joten taidemuseo olisi valmis aikaisintaan 2031–2032.

9. TYÖRYHMÄN SUOSITUKSET SEURAAVIKSI TYÖVAIHEIKSI

Mikäli kaupunki katsoo, että HAMin sijoittumista Olympiarantaan edistetään tilatyöryhmän suosituksen mukaisesti, ehdotetaan työtä jatkettavan seuraavasti:

- Sovitaan työn jatkon organisoitumisesta, resursseista, vastuista ja aikataulusta.
- Selvitetään Olympiarantaan sijoittumisen toteutusvaihtoehdot – vuokra- vai investointihanke - huomioiden olemassa oleva varaus alueen kehittäjäkumppanille ja Helsingin Satama Oy:n nykyiset ja tulevat tarpeet Olympiarannassa. Lisäksi tulee suunnittelussa tutkia risteilyliikenteeseen liittyvän turva-alueen ja aitojen vaikutukset kulkuihin ja rakennusten saavutettavuuteen.
- Järjestetään (HAMin toimesta) uusi neuvottelukierros Collectors' Gallery -yhteistyön mahdollisuuksista Olympiarannassa
- Laaditaan elinvoimavaikutusten selvitys/vetovoimalaskelma (vrt. Arkkitehtuuri- ja designmuseo) sekä tarkastellaan Olympiarannan alueen kävijävirtaennusteita ja tarkennetaan näiden pohjalta HAMin liiketoimintalaskelmia.
- Selvitetään tarkemmin tulvariskit ja niiden ehkäisyn mahdollisuudet ja kustannukset. Meriveden nousun vaikutusta alueen pohjaveden pinnan tasoon, rakenteisiin ja rakennuksiin ei tarkalleen tiedetä.
- Varmistetaan hankkeen sisällyttäminen oikea-aikaisesti kaupungin investointiohjelmaan tai vuokrahankelistalle.

LIITTEET

[LIITE 1 HAM tilaohjelma](#)

[LIITE 2 Tarkasteltujen kohteiden vertailu \(muut kuin viitesuunnitelmavaiheeseen valitut kohteet\)](#)

[LIITE 3 A Töölön sokeritehtaan ja Olympiarannan viitesuunnitelmien tarkastelu ja vertailu](#)

[LIITE 3 B HAM Olympiaranta viitesuunnitelma](#)

[LIITE 3 C HAM Töölön sokeritehdas viitesuunnitelma](#)

[LIITE 4 HAM Makasiinipuisto viitesuunnitelma](#)

[LIITE 5 Makasiinipuisto pinta-alat](#)

[LIITE 6 Töölön sokeritehdas kustannusarvio 18.11.2024](#)

[LIITE 7 A HAM Olympiaranta kustannusarvio 25.05.2025](#)

[LIITE 7 B HAM Olympiaranta yhteenveto 22.05.2025](#)

[LIITE 7 C HAM Olympiaranta kustannuspääryhmät 22.5.2025](#)

[LIITE 8 HAM Makasiinipuisto kustannuslaskenta](#)

[LIITE 9 HAM tilahanke taloudellinen tarkastelu](#)

[LIITE 10 Listaustilahanketyöryhmän työhön osallistuneista ja valmistelijoista](#)