

Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailu

Kilpailuohjelma 3.10.2022





Meilahden kartanon sisätiloja. Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö, Marina Fogdell.

Kaupunki kutsuu kumppaneita

Helsingin kaupunki hakee konsepti- ja hintakilpailulla kumppania Meilahden kartanon alueen kehittämiseksi ja rakennusten myymiseksi. Tavoitteena on kehittää Meilahden kartanon aluetta siten, että alueen ympäristö, suojeltavat rakennukset sekä taidemuseo tai sen tilalle mahdollisesti rakennettava uudisrakennus muodostavat Meilahden huvila-alueelle uuden aktiivisen kokonaisuuden, joka lisää Meilahden huvila-alueen houkuttelevuutta virkistys- ja vierailualueena. Tarvittava maa-alue vuokrataan.

Kilpailu on avoin kaikille ja osallistua voi myös ryhmänä. Kilpailijalla tulee kuitenkin olla käytössään riittävästi kokemusta vastaavantalaisista hankkeista, suunnittelusta kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä, teknisestä osaamisesta. Lisäksi kilpailijalla tulee olla riittävät taloudelliset resurssit hankkeen toteuttamiseksi.

Ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat laativat alueelle luonnossuunnitelman ja antavat siihen liittyvän kaupallisen tarjouksensa. Suunnitelman tulee sisältää seuraavat selvitykset: kaavaluonnokseen pohjautuva kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma sisältäen mahdollisen uudisrakentamisen, liiketoimintasuunnitelma, selvitys hakijan edellytyksistä toteuttaa hanke ja kaupallinen tarjous sekä rakennusten ostamiseksi, että kilpailuehdotustensa mukaisten käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhinoista, joita tultaisiin käyttämään tontin vuokranmäärityksen perusteena. Maanvuok-

ra määritetään asemakaavan tai käytetyn rakennusoikeuden mukaan. Vuosivuokra on 5% rakennusoikeuden markkinalähtöisestä hintatasosta.

Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoista muodostuva työryhmä valitsee kilpailuhakemusten perusteella neuvottelukumppanit, käy tarvittavat neuvottelut ja pyytää kilpailijoilta mahdollisia lisäselvityksiä ja tarkennettuja suunnitelmia. Valinnat neuvotteluihin kutsuttavista pyritään tekemään maaliskuun 2023 loppuun mennessä. Neuvottelukumppaneiden ja lopullisen toteuttajan valinta tapahtuu jäljempänä mainituin perustein.

Kilpailun voittajan valinnasta päättää kaupunkiympäristölautakunta. Lainvoimaisen päätöksen jälkeen kaupunki vuokraa maa-alueen ja myy rakennukset voittajalle. Rakennusten kauppakirjat ja maanvuokrasopimus tulee allekirjoittaa samassa yhteydessä, viimeistään kuusi (6) kuukautta lainvoimaisen päätöksen jälkeen. Kaupunki voi jatkaa kuuden kuukauden määräaikaan vain erityisen perustelluista syistä.

Kartanon alueen asemakaavamuutos on vireillä ja suunnittelun reunaehdot on määriteltävä kaavaluonnoksessa. Asemakaavan muutosehdotus laaditaan tarvittaessa yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituksen ja hankkeen toteuttajan kanssa.

Kohteen sijainti, nykytilanne ja tavoitteet

Kohde sijaitsee Meilahden huvila-alueen länsiosassa. Alue rajautuu lännessä Saunalahteen, etelässä Tamminiemen museon alueeseen, idässä ja koillisessa Tamminiemmentiehen, Meilahdentiehen ja Meilahden huvila-alueeseen.

Kartanon alue on Meilahden huvila-alueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (Meilahden huvila-alue, RKY 2009) vanhinta rakennettua ydinaluetta.

Muutosalue rakennuksineen ja puistoineen on osa Meilahden kartanon, alun perin paljon laajempaa, aluetta. Saunalahden suuntaan avautuva alue on suurelta osin hyvin alavaa rantapuistoa. Alavaa aluetta reunustaa kaksi kallioselännettä, jotka nousevat lähes kymmeneen metriin. Pohjoisem-

malle kallioselänteelle sijaitsee Meilahden kartanon päärakennus ja tanssipaviljonki, eteläisemmällä kallioselänteellä on sijainnut Solhemin huvila, joka purettiin vuonna 1974. Kallioselänteiden väliseen painanteeseen on rakennettu Helsingin taidemuseon entinen näyttelyrakennus. Alueen kaikki rakennukset ovat tällä hetkellä tyhjiään.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on virkistys- ja viheraluetta. Alueella on voimassa asemakaava 8910 vuodelta 1985. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti suojelualueeksi (Sy), jossa suojelumerkinnällä merkityt rakennukset ja rakennelmat sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan kokonaisuuden. Kartano ja tanssipaviljonki ovat suojeltuja merkinnällä sr-1. Voimassa olevan asemakaavan mukaan nykyisiin rakennuksiin saa sijoittaa museotoimintaa palvelevia tiloja. Kartanon alueen asemakaavamuutos on

Kartanon alueen kaavamuutosalue katsottuna lännessä Saunalahden suunnalta.

vireillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävillä 13.12.2021 – 19.1.2022.

Kaavaluonnoksessa alue on merkitty KL-1-alueeksi, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa virkistystoimintaa, kulttuuritoimintaa ja pienimuotoista majoitustoimintaa palvelevia tiloja sekä ravintolatiloja. Puistoalueella on merkintä VP/s, puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puistohistoriallisesti arvokas. Kartano ja tanssipaviljonki on suojeltu merkinnöillä sr-1-s ja sr-1. Taidemuseon voi säilyttää, purkaa tai korvata uudisrakennuksella, jonka enimmäiskerrosala on 2 500 k-m². Kartanon alueen vieressä olevaa Meilahden huvila-alueen muuta laajaa aluetta koskeva asemakaava on tullut voimaan 27.10.2021.

Tavoitteena on kehittää Meilahden kartanon aluetta siten, että alueen houkuttelevuus virkistys- ja kulttuurialueena kehittyä ja monipuolistuu. Reunaehdot alueen tuleville muutoksille on määritelty asemakaavaluonnoksessa. Tavoitteena on säilyttää ja suojella kartano ja tanssipaviljonki, saada ne arvoonsa sopivaan käyttöön ja liittää suojellut rakennukset ja arvokas kartanonpuisto luontevaksi osaksi uutta toimintaa. Alueella ei sallita pysyvää asumista.

Uudisrakennuksen on pääosin oltava rakenteeltaan ja julkisivuiltaan puuta ja tulee mitasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen.

Tarkempaa tietoa liittyen kartanon alueen

tavoitteisiin sekä lisätietoja alueen maisemasta, rakennuksista, liikenteestä ja paikoituksesta, kunnallistekniikasta, maaperästä ja rakennettavuudesta sekä kartanon alueen historiasta on luettavissa kilpailuohjelman liitteinä olevassa kaavaluonnoksessa ja selostusluonnoksessa sekä liitteissä 4-12.

Kilpailuehdotuksen sisältö

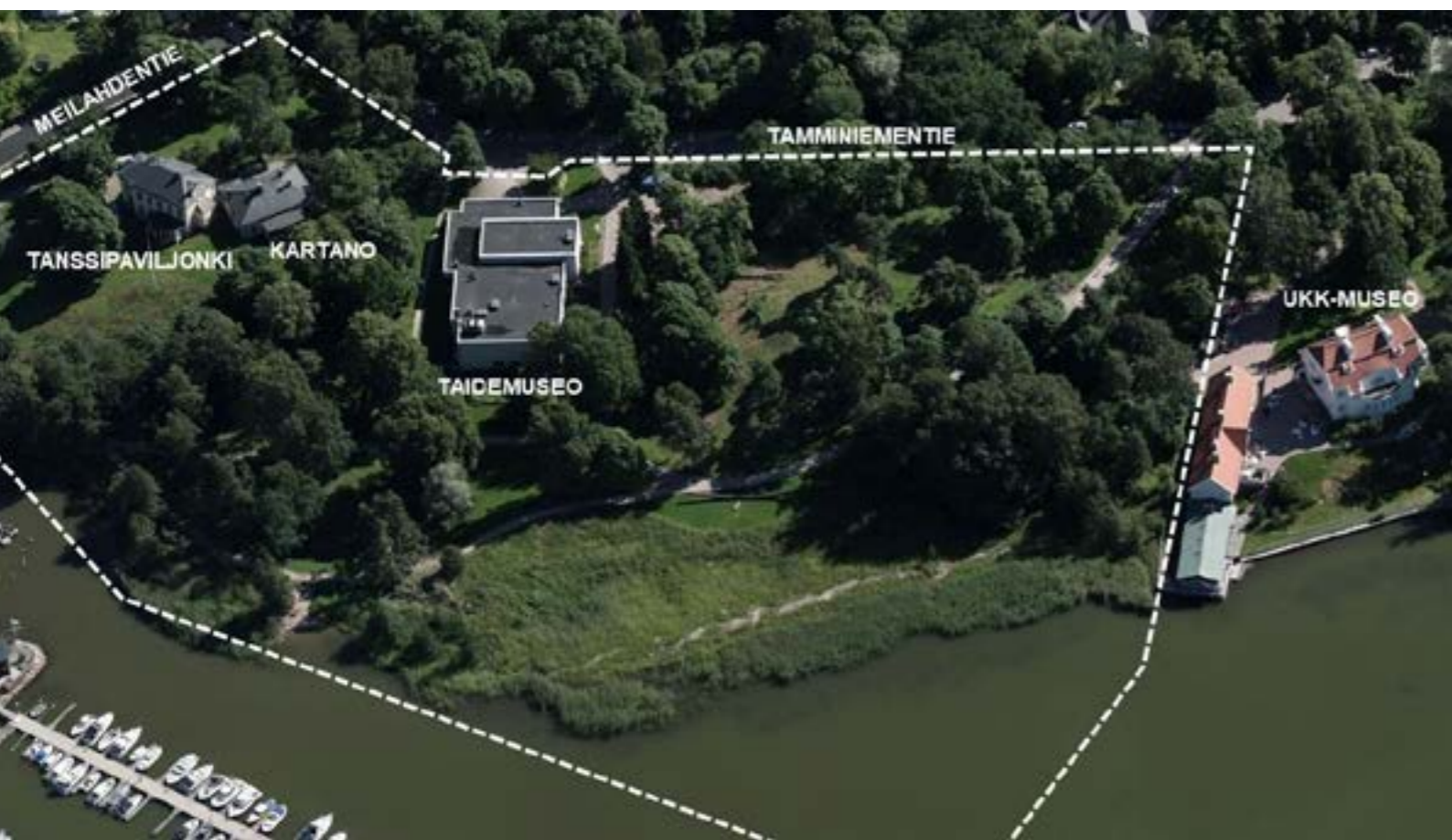
Kilpailuehdotus tulee toimittaa yhtenä A3-kokoon koottuna pdf-tiedostona. Esityksestä tulee selvitä tekstein, kaavioin, piirustuksin ja havainnekuvin suunnitelman toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen konsepti sekä idea alueen kehittämisestä. Piirustuksissa tulee esittää niiden mittakaava sekä mittajana ja niiden tulee tulostua mainitussa mittakaavassa.

Viitesuunnitelmissa on esitettävä vähintään:

- asemapiirros esim. 1:1000, jossa on esitettävä nykyiset ja uudet rakennukset, pihasuunnittelun periaatteet sekä huolto- ja pelastusliikenteen periaatteet
- nykyisten ja mahdollisen uudisrakennuksen alustavat tilakaaviot esim. 1:200, jossa on esitettävä rakennusten käyttötarkoitukset, tilaratkaisun pääperiaatteet sekä liittyminen piha-alueisiin ja puistoon
- mahdollisen uudisrakennuksen julkisivut ja leikkaukset esim. 1:200, jossa on esitettävä rakennusten ilme sekä suhde ympäristöön
- ideaa havainnollistavia kuvia min. 3 kpl.

Hakemukseen tulee liittää liiketoimintasuunnitelma sekä selvitys kilpailijan taloudellisista ja teknisistä edellytyksistä toteuttaa hanke.

Hakijalla on oikeus liittää ehdotukseensa myös muita tarpeelliseksi katsomaansa aineistoa.



Aineiston palautus

Haku aika päättyy 17.2.2023 klo 15. Aineistot palautetaan pdf-tiedostona osoitteeseen ilkka.aaltonen@hel.fi. Suurikokoisista tiedostoista voi lähettää latauslinkin.

Sähköpostin aihekenttään tulee laittaa tunnus ”**Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailu**”.

Tarjousten arvosteluperusteet

Kilpailuehdotukset arvioidaan kokonaisarviointina seuraavia kokonaisuuksia painottaen. Kokonaisratkaisun ansioita pidetään tärkeämpänä kuin yksityiskohtien virheetömyyttä ja arvostelussa otetaan huomioon myös ehdotusten kehityskelpoisuus.

Suunnitelmien kaupunkikuvallinen laatu ja konsepti

Kilpailuehdotusten ominaisuuksia arvioidaan kiinnittämällä huomiota rakennustaiteellisen, toiminnallisen ja teknisen vaatimusten tasapainoiseen ratkaisuun.

Kaupunkikuvallisten ominaisuuksien arvostelussa kiinnitetään erityistä huomiota seuraaviin tekijöihin:

- suunnitelman kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen liittyminen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön
- kokonaiskonsepti koko kartanopuiston osalta
- uudisrakennusten arkkitehtuuri, ratkaisun toimivuus ja kestävyys
- elämyksellisyyttä ja yhteisöllisyyttä tukevat ratkaisut

Hiilineutraalisuutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmastovii- sas rakentaminen

- arvioinnissa arvostetaan sellaista vähähiilisyttä edistäviä ratkaisuja, joiden merkitys on merkittävä rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljessä ja voidaan osoittaa elinkaaren ajan hiilijalanjäljen laskennalla
- viherkertoimen hyödyntäminen

Liiketoimintasuunnitelman toiminnallisen sisältö ja toteuttamiskelpoisuus

Valittavalla yrityksellä tai yhteenliittymällä tulee olla taloudelliset resurssit suunnitteleman hankkeen toteuttamiseen. Hakijoiden eduksi katsotaan aikaisempi kokemus vastaavasta liiketoiminnasta sekä yrityksen vakaa taloudellinen tilanne.

Liiketoimintasuunnitelman arvostelussa kiinnitetään erityistä huomiota idean toimivuuteen sekä seuraaviin tekijöihin:

- kaupunkilaisille ja matkailijoille tarjottavat elämykselliset ja houkuttelevat palvelut
- palvelun ja toiminnan sopivuus ainutlaatuisen historialliseen ympäristöön
- paikallisuus, paikalla valmistus ja ekologisuus
- esitetyn liiketoimintasuunnitelman toiminnallinen konsepti ja suunnitelman taloudellinen toteuttamiskelpoisuus
- hakijan taloudelliset resurssit ja hakijan aikaisempi kokemus vastaavasta liiketoiminnasta
- indikaatiiviset hinnat rakennuksista sekä maanvuokran määrittämisen perusteeksi tarjottu indikaatiivinen rakennusoikeuden hinta (€/k-m²).

Lisätiedot

Kartanon alueeseen ja rakennuksiin on mahdollista tutustua erikseen järjestettävissä **näytöissä tiistaina 25.10.2022 klo 14-16 ja tiistaina 1.11.2022 klo 14-16.**

Kilpailua koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostilla **2.12.2022 mennessä** osoitteisiin: ilkka.aaltonen@hel.fi anu.hamalainen@hel.fi.

Sähköpostin aihekenttään tulee laittaa tunnus ”**Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailu**”.

Vastauksen määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin, kilpailuohjelman mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä hakemusten jättämiseksi varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan viimeistään 16.12.2022 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun verkkosivuilla osoitteessa hel.fi/tontit, kohdassa vireillä olevat tonttihaut ja kilpailut.



Meilahden kartanon alueen päärakennus ja tanssipaviljonki.

Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö, Annamari Tolonen.

Yhteystiedot

Kilpailu ja tontit:

Anu Hämäläinen
kiinteistökehitys
p. 09 310 37396

Alueiden suunnittelijat:

Marina Fogdell
asemakaavoitus
p. 09 310 64271

Sakari Mentu
asemakaavoitus/rakennussuojelu
p. 09 310 37217

Sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@hel.fi



Helsingin taidemuseon entinen näyttelyrakennus.
Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö, Annamari Tolonen.

Liitteet

Liite 1. Sijaintikartta

Liite 2. Kaavaluonnos

Liite 3. Selostusluonnos

Liite 4. Ote asemakaavasta nro 8910 (v. 1985)

Liite 5. Suojelukohteet

Liite 6. Luontoarvot

Liite 7. Meilahden kartanon alueen historia, tiivistelmä

Liite 8a. Kartanon päärakennuksen kuntoarvio ja PTS

Liite 8b. Tanssipaviljongin kosteustekninen kuntotutkimus

Liite 8c. Taidemuseon kosteus- ja mikrobiutkimus

Liite 9. Johtokartta

Liite 10a. Kartanon päärakennuksen pohjat 2010

Liite 10b. Kartanon päärakennuksen leikkaukset 2010

Liite 10c. Kartanon päärakennuksen julkisivut 2010

Liite 11. Tanssipaviljongin pohjat, leikkaus, julkisivut

Liite 12. Taidemuseon pohjat, leikkaukset julkisivut 1976