

Eteläsataman Makasiinirannan laatu- ja konseptikilpailu

Kilpailuohjelma 12.5.2021

Helsinki

Sisältö

Esipuhe 5

1. **Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus** 7
2. **Kilpailumenettelyn kuvaus ja aikataulu** 9
3. **Kilpailun organisaatio** 11
4. **Osallistumisoikeus ja kilpailijoiden soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset** 12
   - 4.1 Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset sekä rekisteröinnit 13
   - 4.2 Kilpailijan referenssit ja nimettävät asiantuntijat 14
   - 4.3 Osallistumishakemuksen jättäminen 15
5. **Kilpailutehtävä** 16
   - 5.1 Kilpailualue 16
   - 5.2 Kilpailutehtävän tavoitteet 20
   - 5.3 Liittyminen kaupunkistrategiaan ja muihin suunnitelmiin 21
   - 5.4 Alueen historia ja merkitys 24
   - 5.5 Kilpailualueen kaavatilanne 25
   - 5.6 Kilpailualueen säilytettävät rakennukset 27
   - 5.7 Kilpailualueen muut rakennukset, rakennelmat ja toiminnot 32

6. Kilpailuehdotuksenlaatiminen 33

6.1 Suunnitteluperiaatteet 33

6.1.1 Toiminnot 33

6.1.2 Kulttuuriympäristö ja maisema 34

6.1.3 Rakentaminen 35

6.1.4 Liikenne, julkiset tilat ja yhteydet 36

6.1.5 Yhdyskunta- ja rakennetekniikka 37

6.1.6 Ilmastoviisas rakentaminen 39

6.2 Täsmentävät suunnitteluohjeet 40

6.2.1 Tulevan arkkitehtuuri- ja designmuseon huomioiminen suunnittelussa 40

6.2.2 Kilpailualueen säilytettävien rakennusten esittäminen kilpailutöissä 41

6.2.3 Sataman turvatoimialueen aitaus 41

6.2.4 Yhteyksiä ja liikennejärjestelyjä koskevat tarkentavat ohjeet 42

6.2.5 Tärkeät näkymät 43

6.3 Vaadittavat suunnitelma-asiakirjat 1. vaiheessa 45

6.4 2. vaihe 49

6.5 Kilpailuehdotusten sisäänjättö ja kilpailusalaisuus 49

7. Kilpailuehdotusten arvostelu 50

7.1 Arvostelukriteerit 51

8. Muut kilpailutekniset tiedot 53

8.1 Kilpailun kieli 53

8.2 Kilpailun viestintä ja kilpailuasiakirjojen saatavuus 53

8.3 Kilpailuseminaari 53

8.4 Ohjelma-asiakirjat ja suunnitteluohjeiden sitovuus 53

8.5 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisätiedot 54

8.6 Suunnitelmien omistus ja käyttöoikeus 54

8.7 Kilpailuehdotusten vakuuttaminen ja palautus 54

8.8 Palkkiot ja lunastukset 55

8.9 Kilpailun keskeyttäminen ja tarjousten hylkääminen 55

9. Menettely kilpailun jälkeen 56

9.1 Kehittämisvaraus 56

9.2 Kilpailun voittanut ehdotus kaavoituksen lähtökohtana 56

9.2.1 Suunnitteluyhteistyö ja suunnitelmien hyväksyminen 56

9.3 Toteutussopimuksen pääperiaatteet 57

9.3.1 Esirakentamisen periaatteet 57

9.3.2 Tontinluovutus 58

9.3.3 Tonttien hinnoittelu 58

10. Liitteet ja lähtötiedot 59

Eteläsataman Makasiinirannan laatu- ja konseptikilpailu 2021-2022



Kilpailuohjelma
© Helsingin kaupunki 2021
Käännös: Grano Translation Services
Taitto: Aste Helsinki
Kannen kuva: © Tori Quarter
Kuvat: Kuvalähde mainittu kuvan yhteydessä, muut kuvat Helsingin kaupungin

Esipuhe



Kaupunkien historia on aina uudistumisen historiaa. Ihmisten yhteisönä kaupungit rakentuvat ja muokkaantuvat aikojen muutoksen, hyvän elämän edellytysten ja ihmisten elämän kulttuurisessa ristipaineessa. Kukaan ei omista sitä, millainen kaupungin kuuluu olla. Kaupunki ei ole koskaan valmis. Jokaisella sukupolvella tulee olla mahdollisuus kuvitella unelmiensa Helsinki todeksi.

Tämä kilpailu järjestetään, jotta Helsingin paraatipaikka ja kasvot merelle saisi arvoisena käytön ja ulkoasun. Satamatoimintojen kehittyessä olemme vihdoin siitä tilanteessa, että aluetta voidaan rakentaa sen ansaitsemalla tavalla. Haaste on valtava ja suhtaudumme siihen kaupungilla vakavasti.

Eteläsataman alueen kehittäminen ja linkittyminen laajemmin keskusta-alueen kehittämiseen on yksi kaupunkistrategian keskeisiä nostoja. On tärkeää, että tartumme haasteeseen juuri nyt, kun maailmanlaajuiset muutokset muokkaavat ihmisten elämää ehkä enemmän kuin koskaan aiemmin. Tämä näkyy suoraan myös siinä, millainen Helsingin keskustan tulevaisuus on. On vastuullamme luoda edellytykset Helsingin elinvoimalle ja kilpailukyvylle pitkälle tulevaisuuteen. Keskusta-alueen menestys on siinä erityisessä roolissa.

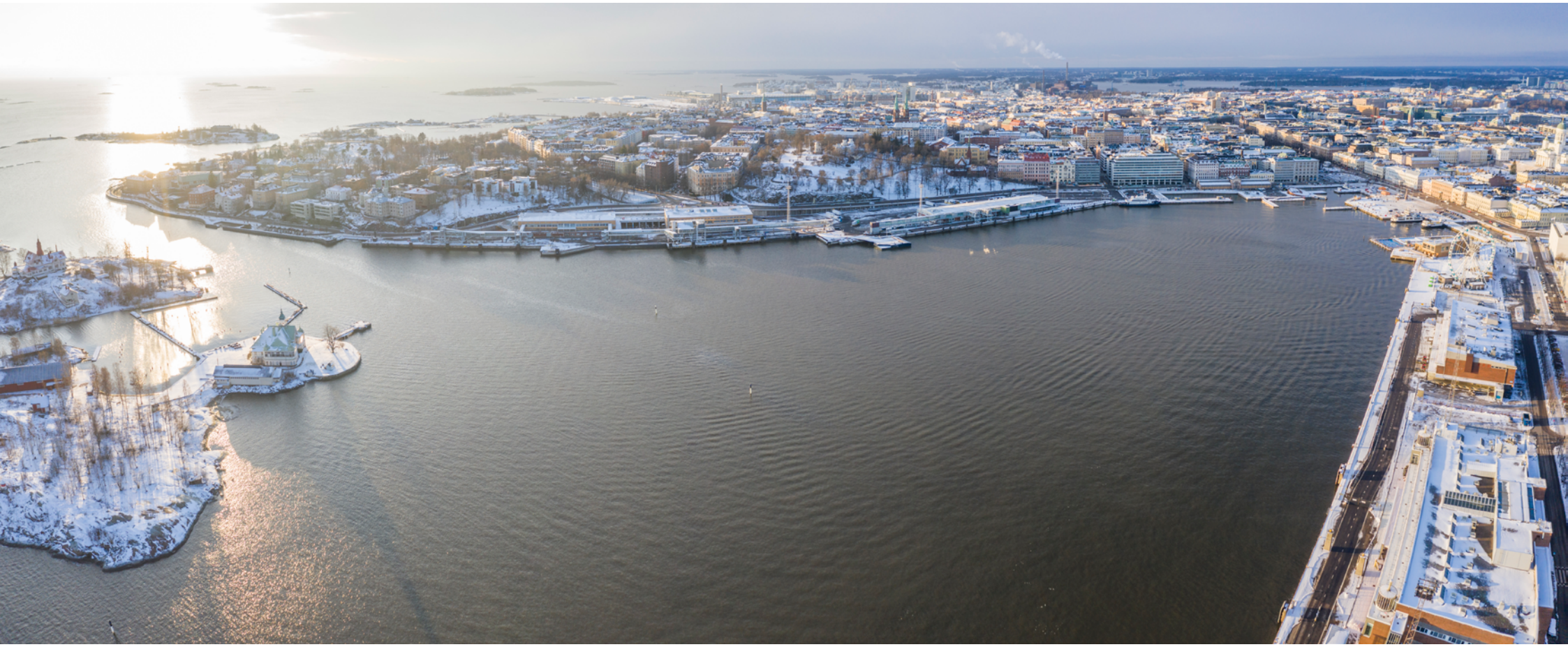
Elinvoiman ja kilpailukyvyn ohella Helsingin keskusta ja ranta-alue ovat merkittävässä roolissa hyvän elämän edellytysten luomisessa kaupunkiin. Meren läheisyys on aina ollut meille tärkeää. Vanhan kauppahallin ja Kauppatorin alue on aina nähty Helsingin sydämenä. Kerroksellinen arkkitehtuuri alueella kertoo kaupungin muuttuvista kasvoista. Meriliikenne ja saaristo kytkeytyvät Helsinkiin juuri tässä paikassa.

Kytkemme Makasiinirannan nyt osaksi Helsingin keskustaa. Kehittämisen lähtökohta on ihmisten kokoinen alue, joka kunnioittaa vanhaa mutta tarjoaa samalla jotakin täysin uutta. Mahdollinen uusi kansainvälisesti kunnianhimoinen museo, rantabulevardi, uudet palvelut ja julkiset tilat rannassa muodostavat tulevaisuudessa alueen, joka mahdollistaa kaupunkilaisten kohtaamisen ja vierailijoiden viihtymisen.

Olemme sitoutuneet siihen, että alueelle saadaan laadultaan erittäin kunnianhimoinen, mutta samaan aikaan toteutuskelpoinen kokonaisuus. Koko Helsingin kaupungin organisaatio on valjastettu hankkeen tueksi. Kunnianhimon tulee säilyä prosessin eri vaiheissa aina suunnittelusta valmiisiin rakennuksiin, julkisiin alueisiin ja niiden ympäristöön saakka. Olemme velkaa Helsingille ja kaikille tuleville helsinkiläisille sen, että alue nostetaan vihdoin sille kuuluvaan arvoon.



Jan Vapaavuori
Helsingin pormestari



Eteläsataman lahtea kuvattuna kohti Makasiinirantaa Katajanokan suunnalta 2021
Kuva: Ilmakuvaus - Ruohonen

1. Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Helsingin kaupunki järjestää kilpailun löytääkseen kumppanin Eteläsataman Makasiinirannan kehittämiseen ja toteuttamiseen. Kilpailu on kaksivaiheinen laatu- ja konseptikilpailu.

Kilpailun tavoitteena on löytää Kauppatorin ja Olympiaterminaalin väliselle rantavyöhykkeelle kaupunkitilallisesti erittäin korkeatasoinen ja toiminnallisesti monipuolinen ja eheä ratkaisu, joka tukee keskustan houkuttelevuutta ja elinvoimaisuutta Helsingin kaupunkistrategian mukaisesti. Tällä hetkellä pääasiassa sataman terminaalitoimintoihin ja pysäköintiin käytettävän alueen toivotaan muuttuvan julkiseksi ja viihtyisäksi kaupunkitilaksi, joka yhdistää Kauppatorin ja Kaivopuiston sekä mahdollistaa pääsyn meren ääreen.

Vanhalta kauppahallilta Olympiaterminaalille ulottuva alue kuuluu merellisen Helsingin kansallismaisemaan ja osin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueelle on mahdollista esittää kulttuuri-, palvelu- liike ja muuta toimitilarakentamista. Alueen säilytettävät arvorakennukset Vanha kauppahalli, Olympiaterminaali ja Satamatalo voivat olla osa voittajalle luovutettavaa kokonaisuutta, mikäli se kuuluu voittaneen ehdotuksen konseptiin.

Alueelle on suunniteltu sijoitettavan uusi kansainvälistä huipputasoa edustava arkkitehtuuri- ja designmuseo. Museo on tarkoitus toteuttaa myöhemmin itsenäisenä hankkeena, mutta sille on varattava tilaa aluekokonaisuutta suunniteltaessa. Museon toteuttamisesta on tarkoitus järjestää erillinen arkkitehtuurikilpailu.

Kilpailun keskeisenä tavoitteena on tuottaa kaupungin maankäytölliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet sekä kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottava, laadullisesti ja toiminnallisesti erittäin korkeatasoinen maankäytön kokonaissuunnitelma, joka toimii alueen tulevan kehittämisen, asemakaavoituksen ja toteuttamisen pohjana. Kilpailu käsittää myös arkkitehtuuri- ja designmuseolle suunnitellun alueen, millä pyritään varmistamaan museon liittyminen luontevaksi osaksi alueen korkeatasoista kokonaisuutta.

Kilpailun voittaja vastaa muodostettavien tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten toiminnallisesta ja teknistaloudellisesta konseptista ja ratkaisusta. Kilpailun voittaja toimii alueen toteuttajana ja sitoutuu kokonaisvastuuperiaatteella alueen kehittämiseen ja ratkaisun toteuttamiseen pitkällä tähtäyksellä ja vastaa kaikista suunnittelusta, toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista. Toteuttaja vastaa siitä, että kohteesta muodostuu yhtenäinen, toimiva kokonaisuus.

Kilpailualueen jatkosuunnittelu tehdään yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa ja asemakaavoituksesta vastaa Helsingin kaupunki.



Kilpailun suunnittelualue

2. Kilpailumenettelyn kuvaus ja aikataulu

Kilpailussa on tarkoitus löytää suunnittelualueelle kilpailun tavoitteet täyttävä, teknistaloudellisesti toteutuskelpoinen ratkaisu sekä sille toteuttaja.

Kilpailumenettelyn vaiheet lyhyesti:

- **Kilpailu alkaa osallistujatahojen hyväksymisellä.** Ryhmittymät hakevat osallistumisoikeutta vapaamuotoisella hakemuksella, johon tulee liittää selvitys kilpailijan soveltuvuudelle asetettujen vähimmäisvaatimusten täyttymisestä luvun 4 mukaisesti. Hakemukset tulee jättää 21.6.2021 mennessä. Kilpailuryhmän jäsenet voivat muuttua vain perustellusta syystä ja vähimmäisvaatimusten tulee täyttyä jokaisessa kilpailuvaiheessa. Kilpailijoiden hyväksymisestä ja vähimmäisvaatimusten täyttymisestä päättää toimialajohtaja. Osallistujien määrää ei rajoiteta.
- **Ensimmäisessä varsinaisessa kilpailuvaiheessa kilpailijat esittävät kilpailuehdotuksena alueelle luonnossuunnitelman** luvun 6 mukaisesti. Kilpailuehdotukset jätetään nimimerkein 10.12.2021 mennessä. Kilpailuehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville.
- **Arviointiryhmä valitsee toiseen vaiheeseen enintään neljä parasta kilpailuehdotusta** laatinutta kilpailijaa. Kilpailijoiden valinta tehdään luvun 7. mukaisten arviointikriteerien pohjalta alkuvuodesta 2022.
- **Kilpailun toisessa vaiheessa kilpailijat laativat kilpailun järjestäjän kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella tarkennetun kilpailuehdotuksen (projektisuunnitelma).** Neuvotteluvaiheen (2 neuvottelua/osallistuja) jälkeen kilpailijat jättävät lopulliset kilpailuehdotuksensa sekä tarjouksensa kilpailuehdotuksensa mukaisten käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhinnoista sekä rakennuksista, jos ne kuuluvat esitettyyn konseptiin. Lopulliset kilpailuehdotukset on tarkoitus jättää arvioitaviksi kesäkuussa 2022. Kilpailuehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville.
- **Arviointiryhmä valitsee kilpailun voittajan arviolta alkusyksystä 2022.**
- **Kilpailun voittajalle esitetään kehittämisvarausta hankkeen jatkosuunnittelua varten.** Tonttien luovuttamista ja alueen toteuttamista koskevat sopimukset on tarkoitus neuvotella kehittämisvarauksen aikana.



Alueen opaskartta, Helsingin kaupunki 2018

Aikataulu

12.5.2021	Kilpailu käynnistyy
27.5.2021	Kilpailuseminaari
14.6. 2021	Kysymysten esittämisen 1. määräaika
21.6.2021	Osallistumishakemusten määräaika
30.9.2021	Kysymysten esittämisen 2. määräaika
10.12.2021	1. vaiheen kilpailutöiden määräaika
2/2022	Tuomariston päätös jatkoon valittavista
6/2022	2. vaiheen kilpailutöiden määräaika
9/2022	Kilpailun tulos julkistetaan

3. Kilpailun organisaatio

Kilpailun järjestää Helsingin kaupunki. Päätökset tonttien luovuttamisesta ja toteutussopimuksen hyväksymisestä tekee Helsingin kaupunginvaltuusto.

Kilpailun organisaatio muodostuu arvioinnin ja voittajan valinnan suorittavasta arviointiryhmästä (tuomaristo) sekä asiantuntijoista koostuvasta valmisteluryhmästä. Sekä tuomaristo että valmisteluryhmä voivat harkintansa mukaan kuulla työn aikana myös muita asiantuntijoita. Valmisteluryhmä ja kilpailusihteeri eivät osallistu päätöksentekoon. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta tehdä muutoksia tuomaristoon ja asiantuntijoista koostuvaan valmisteluryhmään.

Valmisteluryhmä

Kilpailun tuomariston päätösten valmistelusta vastaa monialainen valmisteluryhmä, johon kuuluvat edustajat ainakin maaomaisuuden kehittäminen- ja tontit palvelusta, asemakaavapalveluista, teknistaloudellisesta yksiköstä, kulttuurin- ja vapaa-ajan toimialalta, kaupunginkansliasta sekä tarvittavilta osin Helsingin Satamasta ja Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudesta.

Valmisteluryhmän puheenjohtajana toimii Sirpa Kallio (Helsingin kaupunginkanslia) ja sihteerinä Valtteri Vuorio (GSP Group Oy).

Tuomaristo

- Pormestari (pj)
- Kaupunkiympäristön apulaispormestari
- Kaupunkiympäristön toimialajohtaja (ammattijäsen)
- Asemakaavapäällikkö (ammattijäsen)
- Johtava arkkitehti, alueen kaavoittaja (ammattijäsen)
- Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö (ammattijäsen)
- Tonttipäällikkö
- Kulttuuriympäristöpäällikkö
- Elinkeinojohtaja
- Aluerakentamispäällikkö
- Arkkitehti (puolueeton asiantuntija, ammattijäsen)
- Arkkitehti (puolueeton asiantuntija, ammattijäsen)
- Maisema-arkkitehtiliiton edustaja (puolueeton asiantuntija, ammattijäsen)
- Kiinteistötalouden/rakentamisen tunnettu ja arvostettu ammattilainen (puolueeton asiantuntija)

Tuomariston sihteerinä toimii Valtteri Vuorio (GSP Group Oy).

4. Osallistumisoikeus ja kilpailijoiden soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset



Kilpailualuetta kuvattuna Makasiiniterminaalin vierestä kohti pohjoista
Kuva: Ville-Samuli Rantalainen

Kilpailu on suunnattu rakennus- ja kiinteistöalan toimijoille tai näiden muodostamille konsortioille, joilla on tekniset, taloudelliset- sekä muut edellytykset erittäin vaativan ja laadukkaan rakentamiskokonaisuuden suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi asetetussa määräajassa.

Kilpailu alkaa osallistujatahojen hyväksymisvaiheella. Kilpailuun hyväksytään osallistujiksi kaikki ne osallistumisoikeutta hakeneet tahot, jotka täyttävät myöhemmin soveltuvuudelle asetetut vähimmäisvaatimukset. Vaatimusten täyttymistä arvioidaan kokonaisarviointina.

Kilpailuryhmän kokoonpanoa voi täydentää kilpailumenettelyn aikana, mutta hyväksytyn kilpailuryhmän jäsenet voivat muuttua vain perustellusta syystä. Hankkeen johdon, pääsuunnittelijan tai muun nimetyn vastuuhenkilön vaihtuessa tulee kilpailuorganisaation hyväksyä uusi vastuuhenkilö. Lähtökohtana on, että kilpailun voittaneen ryhmittymän kokoonpano pysyy olennaisilta osin samana myös jatkosuunnitteluvaiheessa.

4.1 Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset sekä rekisteröinnit

Kilpailijalla (yrityksellä tai yritysryhmällä) tulee olla käytössään sellaiset taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset, että se pystyy toteuttamaan yhteistyökumppaneidensa kanssa alueelle erittäin korkeatasoisen hankkeen kilpailuohjelman, vastaisuudessa esittämänsä kilpailuehdotuksen ja solmittavien sopimusten mukaisesti. Tätä ominaisuutta arvioidaan kilpailijan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen sekä kilpailijan laatiman oman selvityksen perusteella.

Osallistumishakemukseen tulee sisältää vähintään seuraavat tiedot

- Kuvaus kilpailijasta, suunnitteluryhmästä ja mahdollisista yhteistyökumppaneista sekä sopimusjärjestelyistä
- Tiedot kilpailijan omistuksista, taloudesta ja toiminnasta
- Kilpailijan keskeiset tuloslaskelman ja taseen tunnusluvut
- Todennäköinen hankkeen omistus- ja rahoitusmalli (miten hankkeen rahoitus turvataan) sekä oman ja vieraan pääoman suunnitellut päälähteet.

Lisäksi osallistujan tulee toimittaa seuraavat alla mainitut sekä muut mahdollisesti tarvittavat selvitykset

- Veroviranomaisen todistus maksetuista veroista ja sosiaaliturvamaksuista tai verovelkatodistus
- Työeläkekassan ja/tai vakuutusyhtiön todistus eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta
- Kaupparekisteriote
- Todistus ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin kuulumisesta

Mikäli kilpailijaksi hakeutuu yritysryhmä, vaaditut tiedot tulee toimittaa soveltuvin osin kunkin yrityksen osalta erikseen.

Ulkomaisen kilpailijan on toimitettava vastaavat tiedot sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisella rekisterinotteella tai vastaavalla todistuksella tai muulla yleisesti hyväksytyllä tavalla.

Todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia.

Kilpailun järjestäjällä on oikeus pyytää kilpailijoilta tarvittavia täydennyksiä ja lisäselvityksiä taloudellisten ja rahoituksellisten edellytysten täyttymisen arviointia varten. Kilpailun järjestäjä voi käyttää taloudellisten ja rahoituksellisten resurssien arvioinnissa myös ulkopuolista asiantuntijaa.



Makasiiniterminaali
Kuva: Ilmakuvaus – Ruohonen

4.2 Kilpailijan referenssit ja nimettävät asiantuntijat

Kilpailijalla tulee olla käytettävissään suunnittelua ja toteutuksen valmistelua varten riittävästi kokenutta henkilöstöä kilpailun kohde huomioon ottaen. Arviointi suoritetaan kokonaisarviointina. Konsortiolla tulee olla esittää vähintään 3 referenssiä kokoluokaltaan vähintään noin 10 000 k-m^2 kiinteistökehityshankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta.

Kilpailijan tulee nimetä seuraavat asiantuntijat sekä toimittaa heidän referenssitietonsa osallistumishakemuksen yhteydessä. Työkokemuksen lisäksi esitetään selvitys koulutuksesta ja muut mahdolliset pätevyydet.

- **Hankkeen johto:** Projektinjohtajalla tulee olla pitkäaikainen kokemus vaativien rakennushankkeiden suunnittelun ja toteutuksen menestyksekkäästä johtamisesta.
- **Pääsuunnittelija / arkkitehtisuunnittelun johto:** henkilöllä tulee olla pitkäaikainen kokemus poikkeuksellisen vaativien rakennushankkeiden suunnittelun menestyksekkäästä johtamisesta sekä kokemusta maankäytön suunnittelusta kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen urbaaniin kaupunkiympäristöön,
- **Maisema-arkkitehti:** Henkilöllä tulee olla kokemusta maankäytön sekä julkisen ulkotilan suunnittelusta maisemallisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen urbaaniin kaupunkiympäristöön. Referenssit arvioidaan kokonaisuutena.
- **Liikennesuunnittelija**

Lisäksi osallistujalla tulee olla käytettävissään asiantuntijoita rakennetekniikan, pohjarakentamisen, kalliorakentamisen, yhdyskuntatekniseen huollon, meluntorjuntasuunnittelun sekä rakennushankkeiden elinkaaripäästöjen ja ilmastovaikutusten arvioinnin osa-alueilta. Keskeiset suunnitteluresurssit ja suunnittelualojen asiantuntijoiden kiinnittäminen hankkeeseen tulee kuvata vapaamuotoisesti osallistumishakemuksessa.

Referenssitiedot tulee toimittaa liitteenä olevalla lomakkeella.

- Referenssien osalta tulee esittää hankkeiden laajuus, kokonaiskesto, henkilöiden vastuut hankkeessa ja selvitys siitä, kuinka kauan henkilö on toiminut referenssihankkeessa.
- Referensseinä tulee olla vastaavan vaativuustason hankkeita.
- Referenssit eivät saa olla yli 5 vuotta vanhoja.

Mikäli referensseinä esitetään yhteistyökumppanin referenssejä, tulee kilpailijan esittää selvitys yhteistyökumppanin sitoutumisesta hankkeeseen. Kuvaus yhteistyökumppaneina olevien osapuolten sitoutumisesta esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (esim. sopimusjärjestelyin tai muulla uskottavalla tavalla) sekä kuvaus toteuttajan sitoutumisesta konseptin läpivientiin suunnitelmista ilmenevällä laadulla.

Maankäytön suunnittelun asiantuntijoiden pätevyys ja työkokemus kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen urbaaniin kaupunkiympäristöön suunnitelluista kokonaisuuksista sekä koulutus ja kokemusvuosista voidaan osoittaa esimerkiksi seuraavasti:

- Referenssit kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen urbaaniin kaupunkiympäristöön suunnitelluista kokonaisuuksista.
- Palkintosijat ja lunastukset arkkitehtuurikilpailusta, jotka koskevat kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen urbaaniin kaupunkiympäristöön suunniteltuja kokonaisuuksia.
- Asiaa koskeva tutkimus- ja opetustyö sekä kansainväliset arkkitehtuurijulkaisut.

4.3 Osallistumishakemuksen jättäminen

- Osallistumishakemukset tulee jättää 21.6. klo 14 mennessä.
- Osallistumishakemus on muuten vapaamuotoinen, mutta sen tulee täyttää edellä kohdissa 4.1 ja 4.2 asetetut vaatimukset. Kohdassa 4.2 vaaditut referenssit tulee esittää kilpailuohjelman liitteenä olevilla lomakkeilla.
- Osallistumishakemukset jätetään sähköisesti osoitteessa makasiiniranta.hel.fi
- Kilpailun järjestäjällä on oikeus pyytää kilpailijoilta tarvittavia täydennyksiä ja lisäselvityksiä vähimmäisvaatimusten täyttymisen arviointia varten. Osallistumisedellytysten täyttyminen arvioidaan kokonaisarviointiin perustuen ja kilpailun järjestäjällä on oikeus olla hyväksymättä hakijaa mukaan kilpailuun, mikäli pyydettyjä selvityksiä ei toimiteta tai edellä kuvatut osallistumisen edellytykset eivät täyty. Kilpailun järjestäjällä on oikeus käyttää arvioinnissa myös ulkopuolisia asiantuntijoita.



Kuva: Ville-Samuli Rantalainen

5. Kilpailutehtävä

5.1 Kilpailualue

Kilpailun suunnittelualue ulottuu Kauppatorin Kolera-altaiden pohjoisreunasta Olympiaterminaalin eteläpuolelle ja vanhaa ratakuilua mukaillen Kaivopuiston pohjoiskulmaan. Idässä alue rajautuu satamatoiminnoille rajattuun alueeseen, rantamuuriin ja laiturirakenteisiin, lännessä Etelärannan ja Laivasillankadun katualueisiin. Aluerajaus mahdollistaa myös vanhan ratakuilun ottamisen osaksi suunnitelmaa.

Kilpailualue kuuluu osana Helsingin Eteläsatamaa Helsingin kansallismaisemaan ja suurelta osin valtakunnallisesti merkittävään arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Paikka on keskeinen ja symbolisesti erittäin arvokas ja on osa Helsingin historiallisen keskustan merellistä julkisivua.

Kilpailun suunnittelualue on määritelty laajaksi, jotta sen puitteissa voidaan suunnitella uudisrakentamiselle ja sen yksityiskohtaiselle sijoittumiselle vaihtoehtoisia ratkaisutapoja sekä samalla yleiselle jalankululle, pyöräilylle ja ja oleskelulle tarvittavat alueet, aukiot ja yhteydet sekä välttämättömät sataman ajoyhteydet, toiminnot ja laiturivaraukset. Uudisrakentamisen painopistealue on Eteläisen Makasiinikadun linjan ja Satamatalon väliin sijoittuva Makasiinirannan alue. Uudelle Arkkitehtuuri- ja designmuseolle on varattava tilaa alueen pohjoisosaan.

Suunnittelualue on nykyisin suurelta osin vuokrattu Helsingin Satama Oy:lle satamakäyttöön ja alueelle sijoittuu Sataman omistamia rakennuksia ja rakenteita. Helsingin kaupunginvaltuusto on 3.2.2021 tehnyt periaatepäätöksen satamatoimintojen uudelleen järjestelystä. Päätöksen mukaan matkustaja-autolauttaliikenne on tarkoitus lopettaa Eteläsataman Makasiini- ja Olympiarannan puolella. Alueella säilytetään varaus pika-alusliikenteelle ja alueen rantamuurit erotetaan jatkossa aidatuksi turvatoimialueeksi noin Makasiinilaiturin puolivälistä Olympialaiturin eteläkärkeen kauppamerenkulun määräysten mukaan. Satamatoiminnalle minimissään varattavat laiturialueet on rajattu kilpailualueen ulkopuolelle.

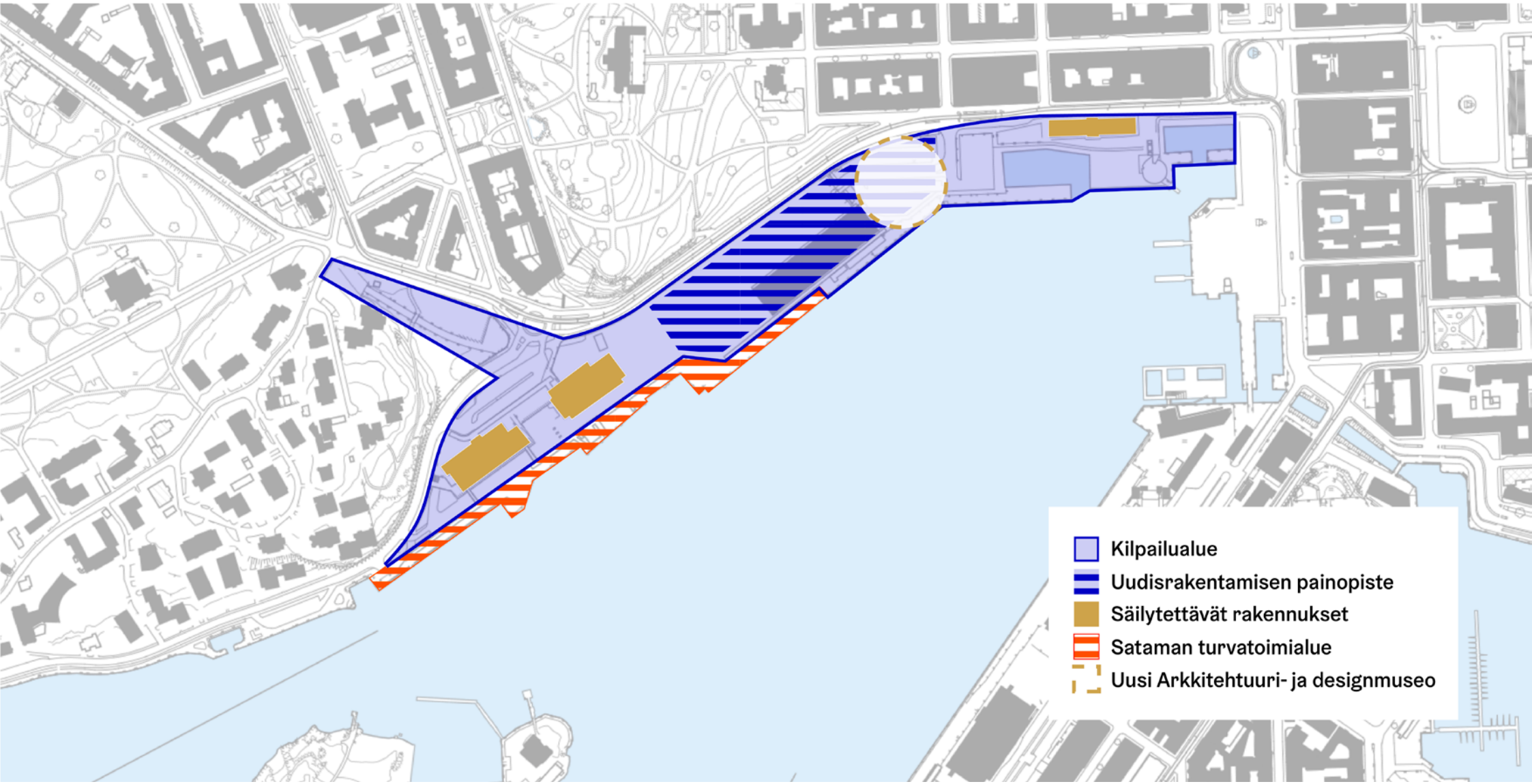
Suunnittelualueelle sijoittuvia suojeluarvoiltaan merkittäviä rakennuksia ovat Vanha Kauppahalli, kioskirakennus, Olympiaterminaali ja Satamatalo. Muita alueelle sijoittuvia rakennuksia ja rakenteita ovat vanhan ratakuilun yhteyteen liittyvät tilat, Lyypekinlaiturille tilapäisesti sijoittuva biennaalipaviljonki sekä huonokuntoinen Makasiiniterminaali, joka on tarkoitus purkaa.



Kilpailun suunnittelualue kuvattuna Senaatintorin länsipuolelta.
Kuva: Ilmakuvaus – Ruohonen
Grafiikka: Aste Helsinki



Uudisrakentamisen painopistealue kuvattuna Eteläranta 10 katolta (Ravintola Palace)
Kuva: Ilmakuvaus – Ruohonen



Grafiikka: Aste Helsinki

5.2 Kilpailutehtävän tavoitteet

Makasiinirantaa kehitetään kulttuuri- ja museorakennusten sijoittumispaikkana sekä museotoimintaa tukevien toimintojen alueena. Alueelle tavoitellaan monipuolisia, houkuttelevia ja elämyksellisiä toimintoja, jotka muodostavat ympärilleen aktiivista, viihtyisää ja mielenkiintoista kaupunkiympäristöä alueen merelliset mahdollisuudet hyödyntäen. Erityisesti maantasoon sekä katujen varsille ja aukioiden yhteyteen sijoittuviin tiloihin tavoitellaan luonteeltaan avoimia toimintoja. Suunnittelun tavoitteena on vahvistaa keskustan vetovoimaisuutta ja elinvoimaa sekä liittää alue paremmin osaksi ympäröivää kaupunkirakennetta, merellisiä julkisia kaupunkitiloja ja käveltävää keskustaa. Tavoitteena on avata nykyisin suljettua rantavyöhykettä laadukkaaksi ja viihtyisäksi julkiseksi, kaupunkitilaksi, joka tarjoaa mahdollisuuksia myös epäkaupalliselle oleskelulle eri ikäryhmät ja kaupunkilaisten monenlaiset tarpeet huomioon ottaen. Jatkossa Helsingin rantoja kiertävä rantareitti yhdistää Kauppatorin ja Kaivopuiston entistä sujuvammin sekä mahdollistaa pääsyn meren äärelle. Rantareitti on tarkoitus osoittaa laituritasoon mahdollisimman lähelle rantamuuria rakennusten ja meren väliin. Myös julkisiin tiloihin toivotaan esitettävän monipuolisia toimintoja eri ikäryhmät huomioon ottaen.

Kilpailun tavoitteena on löytää kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle kaupunkitilallisesti ja maisemallisesti korkeatasoinen sekä toiminnallisesti paikkaan sopiva ratkaisu, joka voi toimia jatkosuunnittelun pohjana. Ratkaisun tulee olla Helsingin historiallisen keskustan merelliseen julkisivuun ja ikonisen näkymään sopiva, sen erityisvaatimuksiin vastaava ja paikan merkityksen huomioon ottava.

Kilpailun voittanut ryhmä jatkaa alueen suunnittelua kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä kaupungin kanssa sekä toimii kilpailuehdotuksen pohjalta muodostettavien tonttien toteuttajana.



Kilpailualuetta kuvattuna Makasiiniterminaalin kulmalta pohjoiseen.
Kuva: Ville-Samuli Rantalainen

5.3 Liittyminen kaupunkistrategiaan ja muihin suunnitelmiin

Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 keskeisenä tavoitteena on ollut Helsingin keskustan vetovoimaisuuden ja elinvoimaisuuden kehittäminen. Visiona vetovoimainen keskusta tarjoaa kaupallisia palveluja, tapahtumia, viihtymistä ja on kansalaistoimintaa kokoava paikka. Yhtenä strategian tavoitteena on ollut selvittää ydinkeskustan viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta edistävän kävelykeskustan merkittävä laajentaminen nyt kilpailun kohteena olevalla alueella. Olympiaterminaalilta Kauppatorille ulottuvaa rantavyöhykettä kehitetään tavoitteena keskustan elinvoimaisuutta tukevan toiminnallisen kokonaisuuden aikaansaaminen.

Keskusta-alueen kehittämisessä on useita toisiinsa vaikuttavia osa-alueita ja kilpailualueen kehittäminen muodostaa merkittävän kokonaisuuden yhdessä kaupunkistrategian ja siihen liittyvien Keskustavision, kävelykeskustan kehittämisen ja satamatoimintojen keskittämisen kanssa.



Keskustavisio

Helsingin keskustavisio, linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa, on yhdessä kaupunkilaisten, sidosryhmien ja kaupungin eri asiantuntijoiden kanssa luotu yleiskaavaa tarkentava maankäytön ja liikenteen suunnittelun pohjaksi laadittu tulevaisuuskuva Helsingin liikekeskustan ja kantakaupungin alueelle. Visio, sen ohjeellisena noudatettavat linjaukset sekä tehty vuorovaikutus kuvaavat kokonaisuutta koskevia tavoitteita maankäytön suunnittelussa. Suunnittelualuetta koskevat useat vision kahdestakymmenestä eri kehittämisen linjauksesta.

Alla tärkeimpiä ja suunnitteluun eniten vaikuttavia linjauksia:

- Ominaispiirteet ovat kehittämisen lähtökohtana
- Keskusta on silmänkorkeudelta elävä, avoin ja monipuolinen.
- Liikekeskusta ja sitä ympäröivä kantakaupunki ovat koko maan elinkeinotoiminnan vahvin alue
- Laaja käveltävä keskusta lisää sosiaalista kanssakäymistä, kannustaa liikkumiseen, ulko-oleskeluun ja kohtaamisiin.
- Kasvavan pääkaupungin keskustan julkiset ulkoalueet palvelevat laajaa käyttäjäkuntaa, ovat korkeatasoisia ja kuuluvat lähtökohtaisesti yleiseen avoimeen käyttöön.
- Rannat avautuvat kaupunkilaisille
- Keskustan kulttuurikeskittymää täydennetään ja vahvistetaan.

Merellinen Helsinki

Helsingin kaupungin merellinen strategia 2030 ja siihen liittyvä toimintaohjelma käynnistävät tarvittavat toimenpiteet kaupunkistrategiassa 2017–2021 asetettujen, Helsingin merellisyyttä koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi. Osana merellisen Helsingin kansallismaisemaa Makasiinirantaan kohdistuu odotuksia tavoitteiden myötä. Helsingin merellinen strategia sisältää kolme tavoitetta:

1. Helsinki on vetovoimainen ja toimiva merikaupunki
2. Merelliset palvelut ja virkistäytymismahdollisuudet ovat kaikkien ulottuvilla
3. Helsinki vaalii meriluontoaan

Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman tavoitteet

Helsinki on sitoutunut kantamaan vastuunsa ilmastonmuutoksen hillinnässä. Helsingin kaupunkistrategiassa 2017–2021 tavoitteeksi on asetettu hiilineutraali Helsinki vuoteen 2035 mennessä. Kaupunki ohjaa asemakaavoituksella energiatehokkaaseen kaupunkirakenteeseen ja kannustaa tontinluovutuksen keinoin rakennusalan toimijoita energiatehokkaaseen rakentamiseen sekä sen kehittämiseen.

Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelmassa on nostettu esiin useita keinoja rakentamisen ja rakennusten elinkaaren hiilijalanjälkeen vaikuttamiseen, ja jopa 45 % päästövähennyspotentiaalista liittyy tavalla tai toisella rakennuksiin. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida toimenpideohjelman tavoitteet.



Kuva: Suomen Ilmakuva Oy

Virkistys- ja viherverkosto 2050

Virkistys- ja viherverkosto 2050 –teemakartalla suunnittelualue sijoittuu Keskustan historialliset puistot ja kaupunkitilat –vyöhykkeelle, jota kehitetään kerrostuneen kulttuuriympäristön lähtökohdista. Rantareitti kulkee alueen läpi. Pääosin merenrantaa seurailevan rantareitin jatkuvuudesta huolehditaan. Rantareitin varrelle, paikoissa mihin on hyvä julkisen liikenteen yhteys, osoitetaan vesiliikenteen laituripaikkoja. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on osaksi kaupungin laajaa viherverkkoa luokiteltu Tähtitorninvuori. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu osaksi Keskuspuistoa kuuluva ja kaupunginosapuistoksikin merkitty Kaivopuisto, johon tulee osoittaa sujuvat kevyen liikenteen yhteydet. Meren suunnassa suunnittelualue rajautuu Helsinkipuistoon.

Kirjava Satama

Osana World Design Capital 2012 -ohjelmaa Helsingin kaupunki järjesti kansainvälisen ideakilpailun vuonna 2011 Eteläsataman alueelle. Kilpailijoiden tehtävänä oli laatia kokonaisvaltainen ideasuunnitelma ja tarkoituksena oli tuottaa monipuolinen ja laaja aineisto, jonka pohjalta Eteläsataman kehittämistä voitaisiin tulevaisuudessa ohjata. Kilpailuehdotuksia tuli yhteensä 205. Kilpailualue oli laajempi, kuin nyt käytävän Makasiinirannan kilpailun, kattaen Eteläsataman koko rantavyöhykkeen Kauppatori ja Katajanokan lounaisranta mukaan lukien. Kilpailu tarjosi laajalti uusia näkökulmia ja ratkaisumalleja Eteläsataman kehittämiseksi. Kilpailussa ei erottunut yksittäistä voittajaa ja palkintolautakunta jakoi neljä palkintoa.

5.4 Alueen historia ja merkitys

Kilpailualueen ja sen ympäristön historiaa, kulttuuriympäristön arvoja sekä roolia osana kansallismaisemaa on käsitelty laajemmin kilpailun suunnitteluperiaatteissa sekä muissa liitteissä. Eteläsatama on keskeinen osa Helsingin merellistä kansallismaisemaa.

Suunnittelualueella on mittavia kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja ja ikonisia näkymiä, joita tulee vaalia kilpailuehdotuksissa.

Kilpailualue sijaitsee seuraavien kulttuuriympäristövyöhykkeiden tai inventointien alueella:

- Suomenlinnan Unescon maailmanperintökohteen suojavyöhyke
- Kansallismaisema: Merellinen Helsinki, (Kansallismaisemat, Ympäristöministeriö 1993). Euroopan pääkaupungeista Helsinki on ainoa, joka sijaitsee aivan avomeren tuntumassa. Merellinen Helsinki on yksi ympäristöministeriön määrittelemistä Suomen kansallismaisemista. Kansallismaiseman ydin on yhtenäinen empire-keskusta, Kauppatori ja siitä lähtevä Esplanadin puisto ympäristöineen sekä näkymää mereltä hallitsevat, rantoja myötäilevät Tähtitorninmäki ja laaja Kaivopuisto.
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY: Museoviraston laatimassa arvotuksessa Valtakunnalliset merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009 suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen sijoittuu useita Helsingin arvokkaiden kulttuuriympäristöjen laajoja kokonaisuuksia (Tähtitorninmäen observatorio ja puisto, Kaivopuisto, Helsingin Kauppatori rakennuksineen, Senaatintori ympäristöineen, Katajanokan vanha osa). Lisäksi alueelle sijoittuvat Olympiaterminaali ja Satamatalo muodostavat osan kohdetta Olympiarakennukset, joka kuuluu myös kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön hyväksymään suomalaisen modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan.
- Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue (vuoden 2002 selvitys)
- Maakuntainventoinnin kohteet, Uudenmaan kulttuuriympäristöt –selvitys (Uudenmaan liitto 2016)
- Yleiskaavan kulttuuriympäristöt –teemakartta (Helsingin kaupunki 2016) on RKY-alueiden osalta oikeusvaikutteinen.



Kuva: Tuntematon v. 1880–1889./Helsingin kaupunginmuseo.

Alueelta on lisäksi laadittu:

- Helsingin yleisten alueiden arvoympäristöt –inventointi (Helsingin kaupunki 2008).
- Tähtitornin vuori ja Ullanpuistikko, hoito- ja kehittämissuunnitelma (Maisemasuunnittelu Hemgård 2011)
- Kauppatori, Kaupunkirakennehistorian selvitys (Arkkitehtitoimisto Okulus 2016)

5.5 Kilpailualueen kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, valtakunnan keskus, taajamatoimintojen aluetta sekä, maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Lisäksi alueelle on osoitettu satama. Suunnittelualueelta etelään on merkintä viheryhteystarpeesta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty liike- ja palvelukeskustan (C1), kantakaupungin (C2), satama-, vesi- sekä virkistys- ja viheralueeksi. Merkintä rantareitistä koskee aluetta. Lisäksi aluetta koskee määräys valtakunnallisesti merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöjen oikeusvaikutteisina huomioon ottamisesta sekä rantaviivan suunnittelusta julkisina uusilla rakentamisalueilla.

Yleiskaavamerkinnän C1 määritelmä on seuraava: ”Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.”

Yleiskaavamerkinnän C2 määritelmä on seuraava: ”Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.”

Lisäksi kaikkia keskustamerkintöjä koskee määräys, jonka mukaan: ”Keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena. Keskustoja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiin. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet tarkoituksenmukaisille joukkoliikenteen vaihtopaikoille ja liityntäpysäköinneille. Vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkoyhteyteen. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan.”



Näkymä Kauppatorilta Tähtitorninvuorenpuistoon
Kuva: Ilmakuvaus – Ruohonen

Satama-alueen määritelmän mukaan: ”Aluetta kehitetään satama-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueena. Alueelle saa rakentaa sataman toiminnan kannalta tarpeellisia tiloja ja laitteita sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja.”

Tähtitorninvuoren puistoa koskevan virkistys- ja viheraluemerkinnän mukaan: ” Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Virkistys- ja viheralueiden kehittämisessä huomioidaan yleiskaavan teemakartalla esitetty metsäverkosto. Lähtökohtana on säilyttää verkoston metsäinen luonne.” Lisäksi sekä virkistys- ja viheralueilla sekä merellisen virkistyksen ja matkailun alueilla tulee suunnittelussa turvata kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen sekä ottaa huomioon ja turvata luonnon monimuotoisuuden, ekosysteemipalvelujen kehittämisen, luonnonsuojelun ja ekologisen verkoston sekä metsäverkoston kannalta tärkeät alueet.

Helsingin maanalainen yleiskaava

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on osin kantakaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on tilavaraus suunnitellulle maanalaiselle tilalle likimain Unioninkatua mukaillen Tähtitorninvuoren kallioon. Lisäksi maanalaiseen yleiskaavaan on merkitty olemassa oleva Tähtitorninvuoren kallioluola.

Helsingin yleiskaava (2016) ohjaa kohti tiiviimpää kaupunkia, mikä tuo paineita siirtää maanpäällisiä toimintoja maan alle ja hyödyntää maanalaisia tiloja entistä tehokkaammin. Osa vuonna 2011 voimaan tulleen maanalaisen yleiskaavassa esitetyistä tilavarauksista on vanhentunut ja uusia tilantarpeita on noussut esiin. Uuden maanalaisen yleiskaavan valmistelu on aloitettu vuonna 2017.

Uudessa maanalaisessa yleiskaavassa pyritään lisäämään maanalaisten tilojen monipuolista käyttöä, parantamaan kalliotilojen suunnitelmallista hyödyntämistä sekä sovittamaan yhteen erilaisia toimintoja keskenään. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen toukokuussa 2020 ja luonnoksen pohjalta valmisteltu kaavaehdotus on asetettu nähtäville kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 16.2.2021 (§ 68). Lopullisen päätöksen kaavasta tekee kaupunginvaltuusto.

Asemakaavat

Alueella on voimassa useita asemakaavoja. Osalla aluetta ovat voimassa asemakaavat vuodelta 1875 ja 1895. Vanhojen kaavojen sisältö on yleispiirteinen, eikä niillä juurikaan ole ohjaavaa vaikutusta. Uudemmat alueella voimassa olevat kaavat on laadittu vuosien 1969 ja 1999 välisenä aikana. Alueelle sijoittuu laajoja satama-alueita (LS) nykyisten matkustajalaivaterminaalien alueille. Alueen rakennuksista Olympiaterminaali ja Satamatalo on suojeltu asemakaavassa sr-2 merkinnällä. Kaavoitettuja puistoja alueella ovat Armi Ratian puisto Kaivopuistossa ja Tähtitornin vuori Ullanlinnassa. Lisäksi alueelle sijoittuu kaavoittamatonta vesialuetta.

5.6 Kilpailualueen säilytettävät rakennukset

Kilpailualueelle sijoittuvat seuraavat, suojeluarvoiltaan merkittävät rakennukset, joihin toivotaan esitettävän toimintoja kilpailutöissä. Rakennukset voivat olla osa kilpailun voittajalle luovutettavaa kokonaisuutta, mikäli ne kuuluvat voittaneen ehdotuksen konseptiin kaupungin tavoitteita vastaavalla ja suojeluarvot turvaavalla tavalla. Kilpailutöissä tulee esittää vähintään rakennusten liittyminen muuhun suunnittelualueeseen. Parhaimmillaan rakennuksiin esitettävät toiminnot tukevat alueen kokonaiskonseptia ja muodostavat eheän toiminnallisen kokonaisuuden yhdessä uudisrakentamisen kanssa.

Vanhan kauppahallin rakennushistoriallinen selvitys on saatavilla projektipankissa. Olympiaterminaalin ja Satamatalon rakennushistoriallinen selvitys on työn alla ja valmistuu kilpailun 2. vaiheeseen mennessä. Rakennusten piirustukset ovat saatavilla projektipankissa.

Vanha Kauppahalli ympäristöineen

Vanha Kauppahalli on Suomen vanhin kauppahalli ja yksi kolmesta Helsingin kauppahallista. Se on myös yksi Helsingin suosituimmista turistikohteista. Vanha kauppahalli on puolilämmin tila. Rakennus on arvoiltaan merkittävä ja se on tavoitteena suojella asemakaavalla. Kauppahallin huoltoyhteydet sijoittuvat nykyisin rakennuksen pohjois- ja eteläpäätyihin ja sen jätehuolto on ratkaistu Lyypekinlaiturille sijoitettuna maanlaisena järjestelmänä. Kauppahallin nykyisten kauppiaiden käytössä on hallin eteläpäähän sijoittuva pysäköintialue.

Kauppahallin meren puoleisen Lyypekinlaiturin käyttö on muuttunut aivan viime vuosina. Alueella sijainneita autojen pysäköintipaikkoja on vähennetty ja alueelle on rakennettu Helsinki Biennaali –tapahtuman paviljonki sekä yhteyslaiturit Vallisaareen. Lisäksi laiturilla on viime kesinä toiminut terassikahvila. Laiturin rantamuureilla on alusten kiinnittymispaikkoja, joita käytetään charterliikenteen otto- ja jättöpaikkoina. Vironaltaassa on joitakin pienempien alusten kiinnittymispaikkoja, jotka on tarkoitettu alueella asioimiseen.

Vanha kauppahallin läheisyydessä sijaitseva kioskirakennus sekä satamaradan jäänteet, erityisesti Lyypekinlaiturin kääntösilta ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakenteita.

Olympiaterminaali ja Satamatalo

Olympiaterminaali valmistui nimensä mukaisesti Helsingin Olympialaisiin 1952 ja sen viereen rakennettiin Satamatalo 1954. Silja Line aloitti ympärivuotisen liikennöinnin Olympiaterminaalista Tukholmaan vuonna 1972 ja säännöllisen reittiliikenteen Tallinnaan vuonna 1995. Terminaali ja sen lauttapaikat uusittiin vuosina 1989–1990 isompia aluksia varten. Nykyisin Olympiaterminaali toimii Tukholman matkustajalaivaliikenteen matkustajaterminaalina ja Satamatalo Helsingin Satama Oy:n toimitilana. Olympiaterminaali ja Satamatalo ovat suojeluarvoiltaan merkittäviä rakennuksia. Olympiaterminaali ja Satamatalo vapautuvat satamatoiminnoilta muuhun käyttöön.



Vanha kauppahalli
Kuva: Ville-Samuli Rantalainen



Olympiaterminaali kuvattuna Armi Ratian puistosta
Kuva: Ville-Samuli Rantalainen



Satamatalo ja Olympiaterminaali kuvattuna Tähtitorninmäeltä
Kuva: Ville-Samuli Rantalainen



Eteläsataman lahtea, edustalla Olympiaterminaali ja Satamatalo
Kuva: Ilmakuvaus – Ruohonen

Rakennus	Vanha Kauppahalli	Olympiaterminaali	Satamatalo
Valmistumisvuosi	1890	1952	1952
Rakennustunnus	410	1794	1796
Käyttötarkoitus	myymälähalli	satamaterminaali	toimistorakennus
Kerrosten lukumäärä	1	2	4
Kokonaisala	1350 m^2	6112 m^2	8955 m^2
Kerrosala	1350 m^2	4820 m^2	6445 m^2
Tilavuus	9115 m^3	34269 m^3	33049 m^3
Asemakaava	v. 1895	v. 1999	v. 1999
Suojelumerkintä	sr-1 (suojelutavoite)	sr-2	sr-2
Muuta		Olympiaterminaalin matkustajahalli on suojeltu sisätila. Olympiaterminaalin sisäänkäyntikatos on suojeltu rakenne (s-kt).	

5.7 Kilpailualueen muut rakennukset, rakennelmat ja toiminnot

Muita alueelle sijoittuvia rakennuksia ja rakenteita ovat vanhan ratakuilun yhteyteen liittyvät tilat, Tähtitorninvuoren kallioon louhitut tilat sekä huonokuntoinen Makasiiniterminaali, joka on tarkoitus purkaa. Olympiaterminaalin edessä, pihakannen ja kadun alla on varasto- ja hallirakennuksia. Lisäksi kilpailualueella toimii Meripelastusseuran Meripelastusasema 1 Pakkahuoneenlaiturilla Vironaltaalla.

Tarkempaa tietoa kilpailualueen rakennuksista ja rakennelmista on saatavilla projektipankissa.





Varasto- ja hallirakennuksia Laivasillankadun ja Ehenströmintien kulmassa.
Kuva: Ville-Samuli Rantalainen

6. Kilpailuehdotuksen laatiminen

6.1 Suunnitteluperiaatteet

Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt alueen maankäytön suunnitteluperiaatteet (päivätty 30.3.2021), jotka on tallennettu projektipankkiin lähtötietoina. Suunnitteluperiaatteita tulee noudattaa suunnitteluratkaisua laadittaessa.

6.1.1 Toiminnot

Alueelle tavoitellaan kansainvälistä huipputasoa edustavaa arkkitehtuuri- ja designmuseokokonaisuutta. Museorakennus tai vastaava kulttuurirakennus toteutetaan uudisrakennuksena osana suunnittelualueen laajempaa kehittämistä. Museo sijoittuu Makasiinirantaan alueen pohjoisimmaksi uudisrakennukseksi. Museon kokoluokka on alustavasti enintään noin 9000 m^2 (nettoala). Museon toteutuksesta päätetään myöhemmin erikseen. Museo tulee olla itsenäisesti toteutettavissa museohankkeen päättämässä aikataulussa. Museon rakentamisesta järjestetään erillinen arkkitehtuurikilpailu.

Alueelle on lisäksi mahdollista suunnitella museotoimintaa tukevaa kulttuuri-, palvelu-, liike- ja muuta toimitilarakentamista (mm. hotelli mahdollinen). Tavoitteena on toiminnallinen monipuolisuus. Asumista ei sallita.

Aluetta kehitetään laadukkaiden julkisten ulkotilojen ja yhteyksien sekä merellisten toimintojen alueena. Alue on osa kävelykeskustaa. Alueelle suunnitellaan julkista ja viihtyisää käveltävää kaupunkitilaa, joka yhdistää Kauppatorin ja Kaivopuiston sekä mahdollistaa pääsyn meren ääreen.

Toiminnallisuus on koko rannan ydin. Rannan tulee palvella ja houkutella ihmisiä – konseptin tulee tuottaa elämää ja toiminnallinen yhteys mereen. Monenlaisille ihmisryhmille, kuten eri ikäisille kaupunkilaisille, suunnattuja toimintoja tulee sijoittaa lomittain tavoitteen saavuttamiseksi. Alueelle tavoitellaan kaupallisten palveluiden lisäksi mahdollisuuksia myös epäkaupalliseen oleskeluun. Yleisen jalankulun väyliä ja aukioita voidaan sijoittaa uudisrakentamisen lomaan joko portaina tai luiskina esteettömyys huomioiden.

6.1.2 Kulttuuriympäristö ja maisema

Paikan merkitys ja identiteetti osana valtakunnallisesti merkittävää kansallismaisemaa ja arvokasta kulttuuriympäristöä otetaan huomioon suunnittelussa. Helsingin Eteläsatama on osa merellisen Helsingin kansallismaisemaa ja valtakunnallisesti merkittävää arvokasta kulttuuriympäristöä. Paikka on keskeinen ja symbolisesti erittäin arvokas ja on osa Helsingin historiallisen keskustan merellistä julkisivua.

Tavoitteena on alueen merellisen julkisivun luonteen säilyttäminen. Kauppatorin ja rantavyöhykkeen taustalla ovat Empirekeskustan, Katajanokan rannan ja Etelärannan korttelirivistöt. Ne sekä Tähtitorninvuoren puistoalue kehystävät ja rajaavat sataman kaupunkitilaa.

Ympäristön arvot sekä suhde olemassa olevaan ympäristöön otetaan huomioon suunnitteluratkaisussa. Suunnittelualue on nähtävissä ja koettavissa kaikista suunnista ja mereltä saavuttaessa se sijoittuu Helsingin ikoniseen saapumisnäkymään. Vastaavasti alueelta avautuu poikkeuksellisen edustavia näköaloja eri suuntiin keskustassa ja satamassa. Kaiken rakentamisen – sekä rakennusten että kaupunkitilan - tulee sopeutua arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Kauppahallin edustan pienimuotoinen uudisrakentaminen tulee olla alisteista Vanhalle kauppahallille.

Tähtitorninvuorelta avautuvat näkymät merelle ja kaupunkiin säilyvät. Suunnitelmassa uudet rakennuspaikat ja rakennusvolyymit tulee sovittaa ympäristöönsä siten, että nykyiset tärkeimmät näkymät säilyvät. Rakennukset eivät saa peittää näkymiä Tuomiokirkolle ja Uspenskin katedraalille. Pohjoisesplanadin empirejulkisivun täytyy säilyä näkyvissä rakennusmassojen kattolinjan yläpuolella. Rakennukset tulee massoitella niin, että näkymä Kauppatorin ja Katajanokan edustan vesipintaan säilyy.

Tähtitorninvuoren siluetti nousee jatkossakin rakennusmassojen kattolinjan yläpuolelle. Tähtitorninvuoren puistoalueen tulee säilyttää asemansa suurmaisemassa ja kauppatorin suunnasta alueelle avautuvassa näkymässä. Se muodostaa myös taustan suunnittelualueelle mereltä katsottaessa.

Katujen päätteenä näkyy meri. Helsingin keskustan kaupunkirakenteessa on ollut perinteisenä ominaispiirteenä, että katujen päätteenä näkyy meri. Eteläisen Makasiinikadun päätteen näkymänä tulisi siten olla meri ja rakentamisen tulisi alkaa sen eteläpuolelta. Rakentaminen voi ulottua pohjoisemmaksi kuin nykyinen Makasiiniterminaali, mutta rakentamista ei tavoitella Palacen edustalle tai Vironaltaalle.

Uudisrakentamisessa otetaan huomioon Laivasillankadun katunäkymät. Rakennukset tulee massoitella niin, että Tähtitorninvuori näkyy rakennusten väleistä ja vastaavasti Laivasillan kadulta avautuu näkymiä merelle.

Suojeltujen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten arvot otetaan huomioon suunnittelussa. Olympiaterminaali ja Satamatalo ovat asemakaavassa sr-2 merkinnällä suojeltuja rakennuksia. Vanha Kauppahalli ja sen läheisyydessä sijaitseva kioski ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

6.1.3 Rakentaminen

Uusien rakennusten, rakennusosien ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema on + 20.0 koko suunnittelualueen pituudelta. Lähinnä rantaa olevien rakennusten, rakennusosien ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema on + 18.0. Näistä voidaan perustellusti poiketa vain, mikäli ratkaisu ottaa huomioon tärkeimmät säilytettävät näkymät ja tuottaa muutoin lisäarvoa alueen julkisille tiloille, yhteyksille alueen läpi sekä rakentamisen laadulle.

Katu- ja aukiotason tiloihin sijoittuu palvelu-, myymälä- tai vastaavia tiloja, jotka ovat luonteeltaan julkista tilaa. Alueelle ei saa muodostua takapihoja, vaan kaikki julkisivut ovat pääjulkisivuja rakennuksen katto mukaan lukien.

Rakentaminen ei voi sijoittua rantaviivalle tai ulottua meren päälle. Tämä johtuu laivojen liikkumisesta satamassa.

Alueella sijaitseva Makasiiniterminaali puretaan.

Mahdollisen uuden kansirakenteen tulee sopeutua olemassa olevaan Satamatalon edustan kanteen.

Vanha Kauppahalli on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka suojeluarvot turvataan. Uuden toiminnan ideointi Vanhaan Kauppahalliin on mahdollista. Parhaimmillaan Vanhan Kauppahallin pitkä ruokahistoria näkyy myös sen tulevaisuuden käytössä. Tavoitteena on säilyttää rakennuksen kaupunkikuvallinen asema ja arvot, sisätilan hahmo, osin sisätilojen alkuperäisiä ratkaisuja sekä kattomaailman ainutlaatuiset teräsrakenteet. Rakennuksen kauppahallimaisen luonteen säilyminen on tavoitteellista mahdollisista toiminnallisista muutoksista huolimatta. Koko rakennuksen luonteen muuttava toiminta ei ole toivottavaa. Vanhan kauppahallin nykyisen kauppahallitoiminnan säilyttäminen vaatii taloteknisiä parannuksia. Esimerkiksi ravintolan keittiötoiminta on erittäin vaativaa ilmanvaihdon kannalta, mutta voi olla mahdollista taloteknisin parannuksin. Rakennuksen suojeluarvot asettavat haasteen talotekniikan toteuttamiselle. Toiminnan muutokset tulee huomioida muun muassa huolto- ja wc-tilojen riittävyyden kannalta. Kauppahalli voi olla osa laatu- ja suunnittelukilpailun voittajalle luovutettavaa kokonaisuutta, mikäli se kuuluu voittaneen ehdotuksen ideaan.

Vanhan Kauppahallin vähäinen, paviljonkimainen lisärakentaminen rakennuksen teknisten uudistusten mahdollistamiseksi ja toiminnallisuuden parantamiseksi on mahdollista. Lisärakentamisen tulee sopia kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennukseen ja olla alisteista kaupunkikuvallisesti merkittävälle rakennukselle.

Lyypekinlaiturilla Vanhan Kauppahallin merenpuoleisen edustan käyttöä tutkitaan. Huomioon otettavia asioita ovat kauppahallin huoltoon, mahdolliseen pienimuotoiseen laajentamiseen sekä rannan kulkuyhteyksiin ja vesireittiliikenteeseen liittyvät reunaehdot. Lyypekinlaiturilla varaudutaan vesireittiliikenteen terminaalin tarpeisiin joko Lyypekinlaiturille rakennettavana maltillisen kokoisena uudisrakennuksena tai Vanhan Kauppahallin toiminnalliseen konseptiin sisältyvänä. Alueen jätehuolto tulee järjestää mahdolliseen uudisrakennukseen tai maanalaisena.

Satamatoiminnoille varataan Olympialaiturilta ja Makasiinilaiturilta riittävä alue, joka on vähintään 15 metriä leveä. Satama-alue on koko Olympialaiturin pituinen ja Makasiinilaiturilla 150 metriä laiturin eteläkulmasta alkaen. Alueen sisäpuolella varaudutaan satamamatkustajien kävelyliikenteeseen sekä alusten tarvitseman huoltoajoliikenteen tilavarauksiin kääntöpaikkoineen. Alue erotetaan muusta julkisesta

laiturialueesta turvatoimialueeksi, jolla varaudutaan matkustajien ja huollon liikenneyhteyksiin.

Alueelle varaudutaan osoittamaan rakennuspaikka tai tilat noin 1500-2000 m² kokoiselle pika-alusliikenteen terminaalille Makasiinilaiturin läheisyyteen. Terminaalin tulee olla jälkikäteen toteutettavissa ja sille on osoitettava riittävät aluevaraukset. Terminaalirakennuksen ja sataman turvatoimialueen välille tarvitaan muusta jalankulusta erotettu ja esteetön kävely-yhteys, joka voidaan toteuttaa esimerkiksi kävelysiltana tai -putkena rantareitin yli. Terminaalista tarvitaan myös sujuva yhteys Laivasillankadun tasoon.

Olympiaterminaali ja Satamatalo vapautuvat satamatoiminnoilta muuhun käyttöön. Rakennuksilla on suojeluarvoja, jotka tulee turvata ja ottaa huomioon suunnittelussa. Säilytettäviä ominaispiirteitä ovat rakennusten julkisivun ja vesikaton kaupunkikuvallinen arvo sekä Olympiaterminaalin matkustajahallin yhtenäisyys ja tilan avoimuus. Kaupunkikuvallista arvoa on erityisesti rakennusten vesikaton muodolla ja sisäänkäyntikatoksella. Satamakäyttöön liittyvät matkustajasillat voi purkaa.

Armi Ratian Puiston alla olevien tilojen potentiaali tutkitaan osana kokonaisuutta. Ratakuilun tilojen kaupallinen kehittäminen tavoitteellista, mutta asiaa ei ole tarkemmin vielä tutkittu.

Kaikki kiinteistöjen hoitoon ja jätehuoltoon liittyvät laitteet, rakennelmat, järjestelyt ja henkilökunnan pyöräpaikat sijoitetaan rakennuksiin. Kiinteistönhuollon tai talotekniikan järjestelyjä ei saa sijoittaa yleisille alueille, kaduille, puistoon tai aukioille eikä ulkoalueille tontilla. Vain Vanhan Kauppahallin jätehuolto voidaan ratkaista maanalaisena, mikäli hallin läheisyyteen ei esitetä uutta rakentamista, johon jätehuolto ensisijaisesti integroidaan.

6.1.4 Liikenne, julkiset tilat ja yhteydet

Alue on osa Helsingin eteläarantoja kiertävää rantareittiä, jonka olosuhteita parannetaan. Tavoitteena on rantamuuria mukaileva, laituritasolla kulkeva rantareitti.

Alue on tasoerojen vuoksi esteettömyydeltään vaativaa. Esteettömien reittien suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rannan tulee olla julkisessa käytössä siltä osin kuin sitä ei ole varattu sataman käyttöön.

Vanhan Kauppahallin suunta on pääsaapumissuunta keskustasta alueelle. Kauppahallin eteläpuolelle muodostuu luontevasti museon tai siihen liittyvän rakennuksen julkinen sisäänkäyntiaukio.

Lyypekinlaiturista halutaan kehittää toiminnallisesti aktiivinen ranta-aukio. Yhteyksiä Lyypekinlaiturilta Kauppatorin suuntaan tulee kehittää osana rantareittiä. Rantamuuria seuraileva kävelymahdollisuus on tärkeä osa Kauppatorin alueen ympäristöhistoriaa. Lyypekinlaiturin rantamuurit tarvitaan kehittyvän vesireittiliikenteen käyttöön. Myös Suomenlinnan lautan lähtöpaikka saattaa tulevaisuudessa olla Lyypekinlaituri.

Rantaviivaa ei ole tavoitteellista merkittävästi muuttaa, eikä lisäaltaiden muodostamiselle ole tarvetta.

Satamatalon edustalta on sujuva kävely-yhteys rantareitille. Mahdollisen Satamatalon edustan kannen jatkon taso tulee mahdollisuuksien mukaan sopeuttaa tai maisemoida ympäristön tasoihin.

Laivasillankadun ja rannan välille osoitetaan kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti riittävän väljät yhteydet. Näin vahvistetaan myös

Tähtitorninvuoren ja rannan välistä kävely-yhteyttä, joka sijoittuu luontevasti maantasoon. Rakennusten massoittelussa tulee pyrkiä siihen, ettei katutilasta muodostu kuilumainen.

Yhteydet kortteleiden läpi täydentävät julkisten ulkotilojen muodostamia yhteyksiä. Sisätilat tarjoavat vaihtoehtoisia reittejä uudessa korttelirakenteessa.

Vanhan ratakuilun mahdollistama yhteys ranta-alueelta Armi Ratian puistoon tutkitaan osana kokonaisuutta. Tavoitteena on rantareitin ja Armi Ratian puiston välinen kävely-yhteys ratakuilun kautta, mikäli se nivoutuu luontevasti osaksi Makasiinirannan kokonaisuutta. Myös puiston ja Olympiaterminaalin edustan kannen välistä yhteyttä on tarpeen parantaa. Aluetta ideoidaan rantaa ja julkisia ulkotiloja toiminnallisesti ja maisemallisesti yhdistävänä puistoalueena. Puiston alle voi esittää toimintoja, jonne käynnin voi ratkaista myös puistokannen päältä. Ratkaisuissa tutkitaan korkeustasojen yhteensovittamista tavalla, joka parantaa ulkotilojen yhteyksiä. Alueen puistomainen yleisilme säilytetään eikä ratakuilun idänpuoleisille puistoalueille tavoitella muutoksia.

Pyöräilyn nopea parannettu reitti kulkee jatkossakin Etelärannan, Laivasillankadun ja Ehrenströmintien varrella, jolloin laiturialue rauhoittuu hitaammalle liikkumiselle ja rannan toiminnoille. Kaupunki suunnittelee Olympiaterminaalilta alkavan Laivasillankadun kapean jalkakäytävän leventämistä 6 metrillä, jolloin jalankululle ja pyöräilylle saadaan noin 10 metrin tila. Tämä tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Vanhan Kauppahallin lännenpuoleiset keskiovet on suljettu käytöltä pyörätien sijoittumisen vuoksi.

Tulevien uusien rakennusten tonttiliittymät sekä huolto- ja saattoliikenne järjestetään Tähtitorninvuoren kautta tai/sekä alueen eteläpäästä. Tavoitteena on kellaritasoon sijoittuva huoltoyhteys, joka ei rajoita Laivasillankadun puoleisten katutason tilojen avautumista kadun suuntaan tai estä Laivasillankadun ja rannan välisten sujuvien yhteyksien ja näkymien avaamista. Huoltoyhteyden mitoitus mahdollistaa museon tarvitseman rekkaliikenteen. Suunnittelualueen eteläisten osien saattoliikenne voidaan hoitaa myös Satamatalon edustalta. Satamatalon edustalla varaudutaan lisäksi risteilyalusliikenteen saattoliikenteen (linja-autot) tarpeisiin ja alueelta osoitetaan sujuva kävely-yhteys Olympialaiturille. Museon saattoliikenne (henkilöautot, taksit, matkailuliikenteen linja-autot) voidaan suunnitella pääoven läheisyyteen maanpinnalle.

Tarvittavat pysäköintipaikat sijoitetaan yleiseen pysäköintilaitokseen, esimerkiksi Tähtitorninluolaan ja sen mahdolliseen laajennukseen. Tarvittava pysäköintipaikkamäärä tarkentuu toiminnan mukaan.

6.1.5 Yhdyskunta- ja rakennetekniikka

Suunnittelussa otetaan huomioon nykyiset yhdyskuntateknisen huollon verkostot ja alueelle suunnitellut yhdyskuntateknisen huollon hankkeet. HSY:n eriytetyn viemäröinnin suunnitelma otetaan huomioon jatkosuunnittelussa. HSY:n hankkeiden, suunnittelualueen sekä suunnittelualueen viereisen Kauppatorin alueen ratkaisuissa on tunnistettu yhteissuunnittelutarve.

Alueen sijainti tulvariskialueella otetaan huomioon korkotasoja suunniteltaessa. Toteutettavilla toimilla koko rantavyöhykkeelle muodostuu muuttuvalta merenpinnalta suojaava yhtenäinen rakenne. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +3,4 (N2000). Alueella, jolle sijoitetaan uutta rakentamista, tulvasuojaus järjestetään lähtökohtai-

sesti maanpintaa korottamalla tasoon +3,4. Uudisrakentamisalueen pohjoispuolinen alue liittyy vaiheittain toteutettavilla tasauksen nostotoimilla Vironaltaan ympäristöön. Vironaltaan ja Kauppatorin osalta tulvasuojaus hoidetaan ainakin toistaiseksi väliaikaisen tulvasuojauksen mm. tulvapatojen avulla. Satamalaiturin ja Olympiaterminaalin edustan tulvasuojaus esitetään toteutettavan joko rakenteellisesti esim. tulvamuurin avulla tai korottamalla maanpinnan tasoa rannan puolella.

Uudisrakentamisalueen huoltoajoyhteys sijaitsee vähintään alimman suositellun rakentamiskorkeuden tasossa tai muuten tulvalta suojattuna.

Etelärantaan, Vironaltaan lounaiskulmaan toteutetaan tulvapumppaamo, joka palvelee Kasarmitorin valuma-alueen hulevesien johtamista mereen. Hulevesien pumppausta tarvitaan yhtäaikaisissa meri- ja hulevesitulvatilanteissa, kun pintavaluntavesien johtaminen mereen on estynyt tulvasuojausrakenteiden takia. Suurten pumppauskapasiteettivaatimusten vuoksi pumppaamojen tilavaraukset muodostuvat suuriksi, alustava tilatarve on 15 x 15 m.

Alueen uusi maankäyttö edellyttää huomattavia kunnostamistoimenpiteitä ranta- ja pohjarakenteille. Alueen rantarakenteet kunnostetaan ja niiden rakenteilla varmistetaan myös alueellinen vakavuus. Sekalaisen täyttömateriaalin alla olevan saven ja alueen tasauksen noston vuoksi on tarpeen huolehtia alueellisesta vakavuudesta. Rakenneratkaisujen suunnittelua tarkennetaan maankäyttöratkaisun tarkentuessa.

Alueen maaperän laatutietojen tarkentamiseksi alueella tullaan tekemään tarkentavia pohjatutkimuksia.

Rakennukset ja rakenteet perustetaan paaluilla. Alueesta suurin osa on sataman käyttöön eri aikoina tehtyä sekalaista täyttömaata. Osa täytöistä on tehty jo 1800-luvulla ja viimeisimmät on tehty 1950-luvulla. Täyttöjen ja sen alapuolisten savi- ja kitkamaakerrosten paksuus vaihtelee. Kalliopinnan korkeusasema alueella on noin -10...-25. Alueen maaperässä sijaitsee vanhoja rakenteita, jotka ovat joko aiempien rakennusten perustuksia tai laiturilinjojen perustuksia.

Alueen suunnittelussa otetaan huomioon sekä nykyisten että tulevien kansirakenteiden erityiskysymykset. Kansirakenteiden suunnittelussa otetaan huomioon vapaan korkeuden lisäksi myös kaikki kannen alaisten toimintojen edellyttämät tarpeet, pelastusturvallisuus sekä rakenteiden ja tekniikan edellyttämät tilatarpeet. Olemassa olevat kansirakenteet Satamatalon ja Olympiaterminaalin edustalla sekä maanalaiset tilat vanhassa ratakuilussa otetaan huomioon suunnittelussa.

Maa- ja vesiliikenteen melu-, ilmanlaatu- ja muut ympäristövaikutukset otetaan huomioon suunnittelussa. Laivojen matalataajuuksinen melu edellyttää erityisiä ratkaisuja rakenteilta ja vaikuttaa rajoittavasti alueelle sijoitettaviin toimintoihin.

Käyttötarkoituksen muuttuessa selvitetään vanhojen rakennusten haitta-aineet ja pilaantuneisuus. Suunnittelun yhteydessä kartoitetaan riskikohteet ja varmistetaan rakennusten soveltuvuus suunniteltuun käyttöön.

Maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden laajuus ja laatu selvitetään asemaakaavoituksen yhteydessä.

Alueen kaavoituksen yhteydessä arvioidaan toteutusratkaisujen kustannusvaikutuksia.

6.1.6 Ilmastoviisas rakentaminen

Alueen rakentamisen ilmastovaikutuksista tulee esittää arvio. Rakentamisessa tulee noudattaa kestävää rakentamistapaa ja pitkäkestoisia rakennusmateriaaleja, jotka kestävät meri-ilmastoa, sadetta ja paahteisuutta. Alueen vanhojen rakenteiden kierrätettävyyteen tulee kiinnittää huomiota. Rakennuksia ja rakenteita purettaessa on edistettävä kiertotaloutta.

Julkisissa ulkotiloissa tulee varautua sään ääri-ilmiöiltä suojautumiseen. Suunnittelualueella tavoitellaan hulevesien laadullista hallintaa. Hallintarakenteita voidaan osoittaa yleisille alueille, kuten puistoihin, aukioille ja katutilaan huomioiden niiden soveltuvuus kaupunkikuvaan.

Kansirakenteita käytettäessä varataan riittävä istutusvara puuistutuksille.

Jatkosuunnittelussa tutkitaan mahdollisuudet paikallisen energiantuotannon hyödyntämiseen.



Kuva: Ilmakuvaus – Ruohonen

6.2 Täsmentävät suunnitteluohjeet

6.2.1 Tulevan arkkitehtuuri- ja designmuseon huomioiminen suunnittelussa

Museolle varattavan alueen osalta on osoitettava museon ja siihen liittyvien alueiden liittyminen rakenteellisesti ja toiminnallisesti osaksi muuta kokonaisuutta ja suunniteltua rantareittiä. Museolle varattavan alueen tulee tukea ja mahdollistaa museon vahva yleisölähtöinen toiminta ja helppo lähestyttävyys eri ilmansuunnista. Museon tulee pystyä lähtökohtaisesti toimimaan ympäri vuorokauden ja sen tilojen tulee olla jaettavissa tukeakseen museon oheistoimintoja. Itse museorakennuksen lisäksi on huomioitava museon ulkotilojen riittävä väljyys ja tapahtumallisuuden mahdollistaminen museon alueella.

Museo tulee olla toteutettavissa omana itsenäisenä hankkeena ilman, että museohankkeelle aiheutuu muun rakentamisen takia tavanomaisesta poikkeavia kustannuksia tai muita vaikeuksia.

Museorakennus tulee olla liitettävissä osaksi alueelle mahdollisesti suunniteltavaa ja toteutettavaa maanalaista huoltoa. Museohanke vastaa kaikista rakentamiskustannuksista omalla tontillaan sekä välittömästi tonttien rajalla tapahtuvista mahdollisesti vaadittavista rakentamistöistä.

- Huoltoyhteyden mitoitus mahdollistaa museon tarvitseman rekkaliikenteen, jonka voidaan arvioida olevan kahden puoliperävaunurekan yhtäaikainen liikennöinti ja 3 puoliperävaunun lastauslaiturialue. Maanalaiset kulkuyhteydet ja lastauslaituriale tulee museon osalta olla eristettävissä muusta liikennöintialueesta, sekä ilmasto että turvallisuuskysymyksien vuoksi. Lastausalueelle tulisi olla mahdollista tehdä ilmasto-olosuhteet kuljetusten ilmastotasausta varten.
- Alueen tontteja yhteisesti palvelevien maanalaisten kulkuyhteyksien ja tilojen toteuttamisesta ja käytöstä johtuvien kustannusten jakamisesta museohankeen ja muiden käyttäjien kesken neuvotellaan ja sovitaan erikseen oikeudenmukaisen kustannusjaon aikaansaamiseksi. Tällöin toteutuskustannusten jakamisen osalta lähtökohtana pidetään omakustannusperiaatetta sekä näitä yhteisiä kulkuyhteyksiä ja tiloja käyttävien hankkeiden rakennusoikeuksien mukaista suhdetta, ellei esimerkiksi aiheuttamisperiaatteista muuta johdu.
- Käytönaikaisten kustannusten jakamisen osalta lähtökohtana pidetään puolestaan käyttömääriin (esim. ajosuoritteet) perustuvaa jakoa, ellei aiheuttamisperiaatteista muuta johdu tai muutoin muuhun jakoperusteeseen ole oikeudenmukaisen lopputuloksen saavuttamiseksi aihetta. Mikäli osapuolet eivät pääse em. asioista sopimukseen kaupunki pyytää asiasta ulkopuolisen puolueettoman asiantuntijan lausunnon, jonka pohjalta kaupunki tonttien luovuttajana määrää kustannusten jaosta.

Museohankkeen sekä alueelle toteutettavien muiden hankkeiden välisten mahdollisten muiden yhteisjärjestelyiden toteuttamisen osalta noudatetaan soveltuvin osin vastaavia kustannustenjakoperiaatteita. Rasite- ja rasiteluonteisista oikeuksista ei peritä hankkeiden välillä mitään korvauksia. Kaikki rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee toteuttaa siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle hankkeelle.

Museon toteutuksesta päätetään erikseen. Kilpailun voittaja ei vastaa mistään muista museon suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvistä asioista, kuin on tässä kilpailuohjelmassa todettu.

6.2.2 Kilpailualueen säilytettävien rakennusten esittäminen kilpailutöissä

Vanha kauppahalli, Olympiaterminaali ja Satamatalo voivat olla osa kilpailun voittajalle luovutettavaa kokonaisuutta, mikäli ne kuuluvat voittaneen ehdotuksen konseptiin kaupungin tavoitteita vastaavalla tavalla. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten uuden käytön tulee soveltua rakennusten ominaispiirteisiin ja tukea niiden suojeluarvojen säilymistä.

Rakennukset toimintoineen tulee esittää kilpailutöissä rakentamisen painopistealueeseen (uudisrakennettava alue) liittyvinä optioina ja Kaupunki ja Satama päättävät rakennusten luovuttamisesta erikseen. Kilpailutöissä tulee esittää vähintään rakennusten liittyminen muuhun suunnittelualueeseen. Parhaimmillaan rakennuksiin esitettävät toiminnot tukevat alueen kokonaiskonseptia ja muodostavat eheän toiminnallisen kokonaisuuden yhdessä uudisrakentamisen kanssa.

6.2.3 Sataman turvatoimialueen aitaus

Jäävä satama-alue erotetaan muusta julkisesta laiturialueesta turvatoimialueeksi, jolla varaudutaan matkustajien ja huollon liikenneyhteyksiin. Turvatoimialue erotetaan merenkulun kansainvälisten säädösten mukaisesti aidalla, joka tulee olla n. 2,4 m korkea. Aidan toteuttaminen ja ylläpitovastuut kuuluvat satamalle. Nykyisellään satama käyttää melko läpinäkyvää Vepe-aitaa betonijalustaan pystytettynä tai maahan asennettuna.

Aidan välittömään läheisyyteen ei voi esittää rakenteita, jotka saattaisivat helpottaa aidan ylittämistä.



Kuva: Ville-Samuli Rantalainen

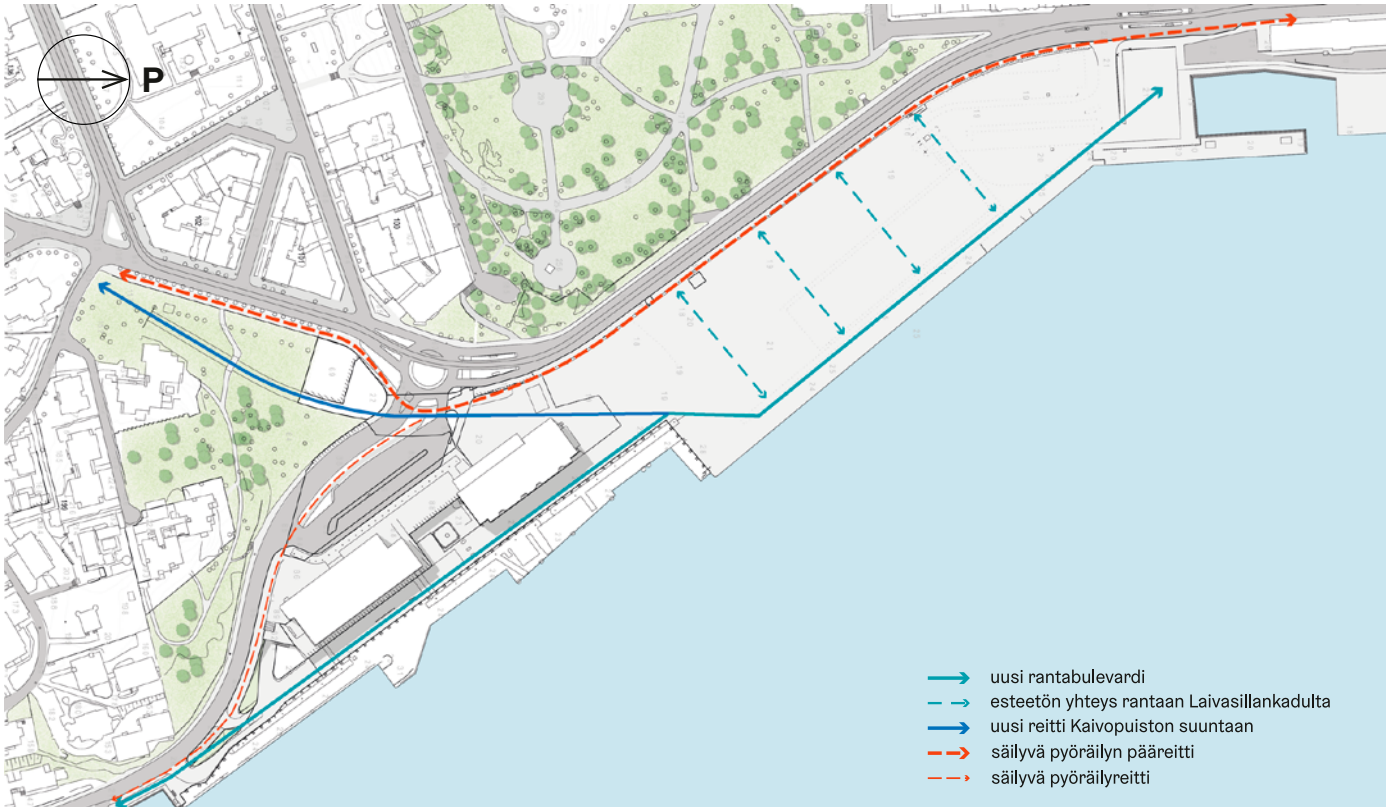
6.2.4 Yhteyksiä ja liikennejärjestelyjä koskevat tarkentavat ohjeet

Viereisessä kaaviossa on esitetty alueen tavoitellut jalankulun ja pyöräilyn yhteydet periaatetasolla. Kilpailuehdotuksessa tulee rantareitin jatkuvuuden lisäksi huomioida luontevat ja ympäristöön sopivat yhteydet Kaivopuiston ja Tähtitorninvuoren suuntiin.

Aluetta kehitetään osana käveltävää keskustaa ja ratkaisuehdotusten tulee yhteyksien jatkuvuudeltaan ja houkuttelevuudeltaan sekä toimintojen sijoittelultaan tukea kävel-tävän keskustan kehittämisen tavoitteita. Erityisesti Kasarmitorin, ydinkeskustan ja Esplanadin puiston sekä Kauppatorin suun-nat tulee ottaa huomioon.

Kilpailuehdotuksessa tulee huomioida Etelärannan ja Unioninkadun asema/ merkitys alueellisina kokoojakatuina, eikä niitä ole tarkoitus muuttaa kävely- tai joukkoliikennekaduiksi.

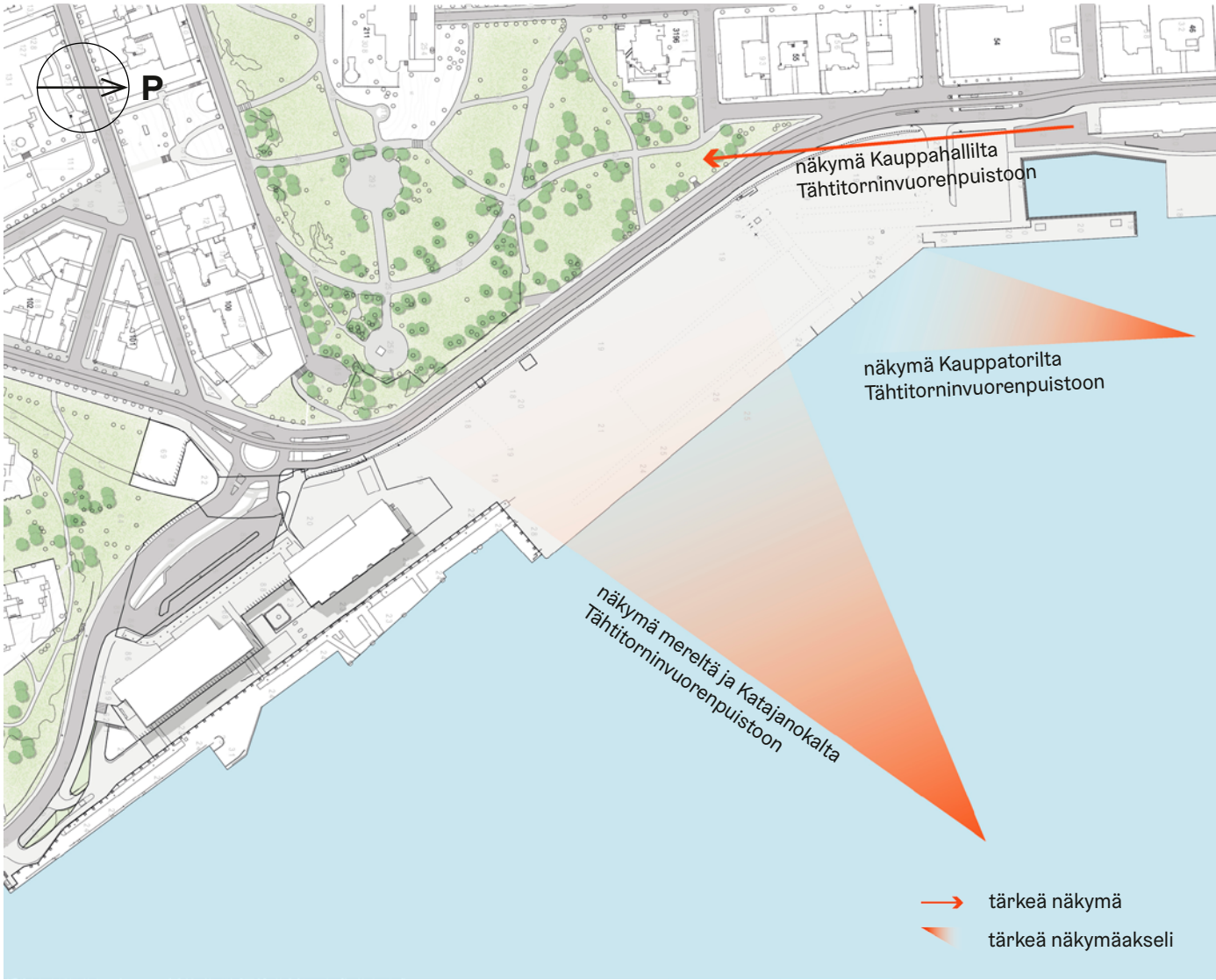
Pysäköinnin mitoituksessa noudatetaan Helsingin kaupungin työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamääriä koskevaa laskentaohjetta.



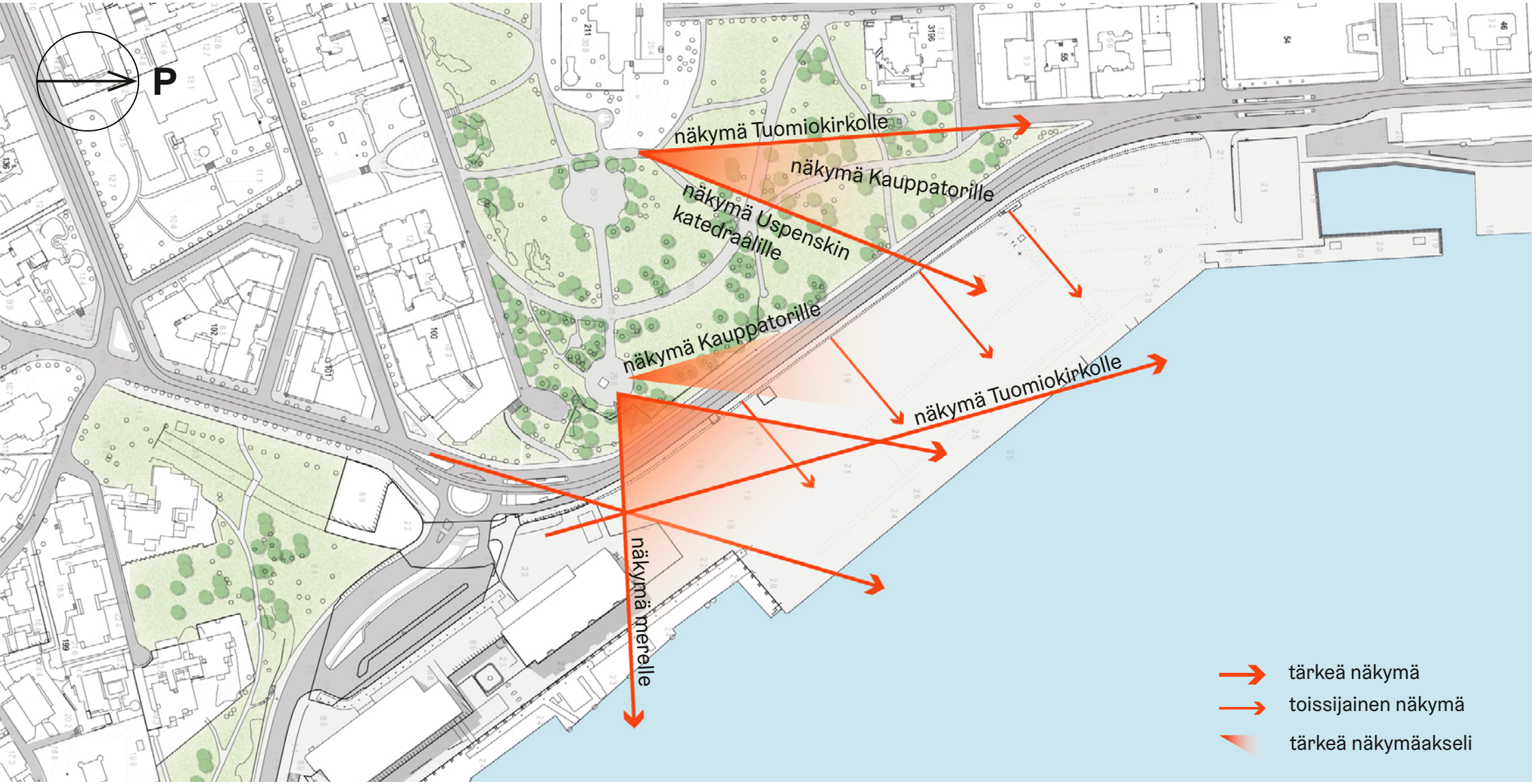
Kuva: Loci maisema-arkkitehdit Oy, JKMM Arkkitehdit Oy, 2021 – Liite 4

6.2.5 Tärkeät näkymät

Seuraavissa kaavioissa on esitetty tärkeitä huomioon otettavia näkymäakseleita ja näkymiä alueelta, sen läpi ja yli sekä huomioon otettavia näkymiä ja näkymäakseleita kilpailualueelle.



Kuva: Loci maisema-arkkitehdit Oy, JKMM Arkkitehdit Oy, 2021 – Liite 4



Kuva: Loci maisema-arkkitehdit Oy, JKMM Arkkitehdit Oy, 2021 – Liite 4

6.3 Vaadittavat suunnitelma-asiakirjat 1. vaiheessa

Kilpailun 1. vaiheessa kilpailijat laativat tämän kilpailuohjelman sekä alueen suunnitteluperiaatteiden mukaisen luonnossuunnitelman. Luonnossuunnitelma toimitetaan A3-koossa tulostettavissa olevana pdf-tiedostona. Lisäksi kilpailijan tulee toimittaa alueen kokonaissuunnitelma tulostettavissa olevana pdf-tiedostona koossa A0. Kilpailija voi esittää piirustuksia myös muissa paperikoissa, mikäli se on mittakaavallisista syistä perusteltua.

Esityksestä tulee selvitä tekstein, kaavioin, tasopiirustuksin ja havainnekuvin imagollinen ja toiminnallinen konsepti ja arkkitehtoninen/kaupunkikuvallinen idea Makasiinirannan kehittämisestä.

Kilpailijoiden tulee esittää suunnitelmassaan vähintään seuraavat asiat:

Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti

1. Selostus, jossa kuvataan kokonaisratkaisun konsepti sekä toiminnallinen sisältö
2. Kuvaus ehdotuksen toiminnoista ja liikeideoista ml. Kauppahalli ja satamarakennukset
3. Suunnitelman mukaiset kerrosalat toiminnoittain
4. Kuvaus tehdään sekä kirjallisesti että esim. abstraktina aksonometrisena esityksenä (nk. räjähdysaksonometria), josta ilmenee eri toimintojen sijoittuminen suhteessa toisiinsa.



Kuva: Jussi Hellsten

Alueen identiteetti ja sopeutuminen ympäristöön

5. Kuvaus suunnitelman kaupunkirakenteen luonteesta, sen keskeisistä kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista ideoista ja ratkaisuperiaatteista.
6. Julkisten alueiden identiteetti ja idea
7. Kulttuuriympäristön arvojen säilyminen tai vaaliminen osana kokonaisuutta. Myös arvokkaiden näkymien huomioiminen tulee esittää.

Kilpailuehdotuksen tekninen toteuttamiskelpoisuus

8. Huollon ja pysäköinnin periaatteet, alustava autopaikkalaskelma rakennuksittain
9. Julkiset kävely-yhteydet ja pyöräilyn reitit
10. Keskeisten teknisten ratkaisujen ja innovaatioiden esittely, kuvaus pohjarakentamisesta ja rakenneratkaisusta
11. Selvitys melu- ja ilmanlaatuvaikutusten huomioon ottamisesta
12. Selvitys toteutuksen vaiheistuksesta sekä arvioitu toteutusaikataulu.
13. Kuvaus palo- ja pelastusratkaisuista.
14. Kuvaus suunnitelman toteutettavuudesta, kehityskelpoisuudesta ja joustavuudesta.

Kuvaus ja laskelmat rakentamisen kestävistä ratkaisuista

15. Rakennusmateriaalien ympäristöystävällisyys ja soveltuvuus meri-ilmastoon, mahdollinen puurakentaminen tai muut ekologiset materiaalit, kiertotalouden hyödyntäminen materiaalivalinnoissa
16. Rakennusten energiatehokkuus
17. Muuntojoustavuuden ja elinkaariajattelun ratkaisut
18. Uusiutuvan energian tuotannon ratkaisut, mahdollisuudet alueelliseen energiantuotantoon.
19. Viherrakenteet ja ilmaston muutokseen sopeutumisen keinot osana suunnitelman ratkaisuja
20. Suunnitelman hiilitase uudisrakentamisen osalta Ympäristöministeriön laskentamallin mukaan

Taulukko rakentamisen laajuudesta

21. Kerrosala- sekä autopaikkalaskemat ja niiden sijoittuminen kilpailualueella.
22. Toiminnot eriteltyinä

Suunnitelma-aineisto

23. Alueen kokonaissuunnitelma 1:2000 sekä tarkennuksia keskeisistä ulkotiloista 1:500
    i. Olemassa olevat ja uudet rakennukset varjostettuina. Varjot esitetään lounaasta 45 asteen kulmassa
    ii. Toiminnot, kerrosalat ja kerrosluvut sekä rakennusten ja tasojen korkeusmerkinnät
    iii. Katualueet, yhteydet ja rantareitti
    iv. Pysäköintiratkaisut

24. Laajempi aluekokonaisuus 1:5000
    i. Esitetään alueen liittyminen laajempaan kaupunginosakokonaisuuteen

25. Alueleikkaukset ja aluejulkisivut 1:1000
    i. Laaditaan tarvittavilta osin
    ii. Piirustukset havainnollistavat uudisrakentamisen suhdetta olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja maisemaan.

26. Julkisivut ja leikkaukset 1:500
    i. Esitetään arvostelun kannalta oleelliset julkisivut ja leikkaukset korkeusmerkintöineen ja julkisivumateriaaleineen. Esitetään liittyvä ympäristö.

27. Säilytettävien rakennusten pohjapiirrokset 1:250
    i. Pohjapiirrokset esitetään kerroksista tarvittavilta osin ja maantason pohjapiirustuksessa esitetään pihajärjestelyt. Merkitään toiminnot ja pinta-alat.

28. Uudisrakennusten pohjapiirrokset 1:250
    i. Esitetään pohjapiirustukset uusien rakennusten tyypillisestä kerroksesta sekä maantasokerroksesta pihajärjestelyineen. Merkitään toiminnot ja pinta-alat.

29. Havainnekuvat
    i. Perspektiivikuvia ja viistoilmakuvasovitus, ym. Tarkemmat ohjeet saatavilla kilpailijoille jaettavissa liitteissä.

30. Liikennekaavio kevyen liikenteen osalta.
    i. Vapaamuotoiset kaaviot: toimintojen sijoittelu, liikennejärjestelyt, kevyen liikenteen ratkaisut, rantareitti, muita kaavioita ehdotuksen sisällön havainnollistamiseksi

31. **3D malli**

    i. Kilpailutyöstä luovutetaan 3D-malli, jossa kilpailuehdotuksen 3D-malli sovitetaan ympäristömalliin. Tarkemmat ohjeet saatavilla kilpailijoille jaettavissa liitteissä.

Materiaali Kerro kantasi -palvelua varten

32. Seuraava aineisto tulee toimittaa kerrokantasi.hel.fi -palvelussa tapahtuvaa kaupunkilaisille suunnattua esittelyä ja muuta viestintää varten. Tiedostoista on poistettava kilpailun osallistujaan liittyvät tunnisteet.

    - Yksi korkealaatuinen näkymäkuva (jpg-tiedosto, kuvasuhde 4:3, kuvan koko enintään 3 Mt), joka kuvaa kilpailijan mielestä työtään parhaiten

    - Alueen kokonaisratkaisun esittely sekä toiminnallinen konsepti (pituus välilyönteineen noin 500-1000 merkkiä) Erillisenä tekstitiedostona nimettynä seuraavasti ”työnimi_esittelyteksti.txt”

33. **Tekijän tiedot**

    Kilpailu on salainen. Kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava kilpailijan valitsemalla nimimerkillä. Myös tiedostojen nimistä on käytävä ilmi ehdotuksen nimimerkki. Aineistosta ei saa käydä ilmi tekijätietoja.

    Kilpailuehdotuksen mukana toimitetaan tekijätiedot erillisenä tiedostona, josta ilmenee:

    - ehdotuksen nimimerkki

    - ehdotuksen laatineiden suunnittelijoiden nimet

    - yhteystiedot (sähköposti ja puhelinnumero)

    Lisäksi liitetään kilpailijoiden hyväksymisvaiheessa toimitettu projektiorganisaation kuvaus ja selvitys referenssivaatimusten täyttymisestä. Kuvauksesta tulee käydä ilmi mahdolliset hyväksynnän jälkeen tehdyt muutokset projektiorganisaatiossa ja yhteistyökumppaneissa.

    Lisäksi on merkittävä, kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet.

Kilpailuehdotukseen on merkittävä selkeästi, mikä osa tai mitkä osat siitä sisältävät liikesalaisuuksia.

6.4 2. vaihe

Kilpailun 2. vaiheessa laadittava materiaali vastaa laajuudeltaan 1. vaiheen vaatimuksia. Aineiston täytyy kuitenkin olla riittävän yksityiskohtaista ja perusteltua, jotta arviointiryhmä voi arvioida hankkeiden teknistaloudellista toteutettavuutta riittävän luotettavasti.

Lisäksi kilpailijat jättävät 2. vaiheessa tarjouksensa kilpailuehdotuksensa mukaisten käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhinnoista sekä rakennusoikeuksien perusteella laskettu kokonaishinta. Mikäli alueella kuuluvat säilytettävät rakennukset kuuluvat kilpailuehdotuksen konseptiin, tulee kilpailijan antaa tarjous myös rakennusten osalta. Kaupunki teettää arvion rakennusoikeuksien käyvästä tasosta kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla varmistaakseen, että kilpailijoiden esittämät hinnat vastaavat käypää tasoa. Mikäli tarjotut hinnat ovat käypää arvoa alempia, tulee tarjoajan tarkistaa hintojaan niin, että ne vastaavat käypää tasoa. Samaa menettelyä voidaan soveltaa rakennusten hinnoittelun osalta.

Kilpailun järjestäjällä on oikeus tarkistaa vaatimuksia 2. vaiheessa laadittavien asiakirjojen osalta. Ohjeet 2. vaiheen kilpailuehdotuksen laatimiseen annetaan 2. vaiheeseen valituille osallistujille.

6.5 Kilpailuehdotusten sisäänjättö ja kilpailusalaisuus

Kilpailuvaihe 1

Kilpailuaika päättyy 10.12.2021 klo 14. Kilpailun järjestäjä hylkää kilpailuehdotukset, jotka ovat saapuneet myöhässä.

Kilpailuehdotus toimitetaan sähköisessä muodossa osoitteeseen makasiiniranta.hel.fi. Kilpailuehdotusten sähköinen vastaanotto sulkeutuu automaattisesti klo 14.00.

Kilpailun 1. vaiheen arviointi on salainen. Nimitiedostot avataan laatuarvioinnin jälkeen.

Kilpailusihteeri huolehtii kilpailusalaisuuden säilymisestä kilpailutöiden vastaanottamisen yhteydessä siten, etteivät kilpailuryhmän tiedot tule tuomariston eivätkä asiantuntijoiden tietoon.

Kilpailuvaihe 2

Kilpailun järjestäjät ohjeistavat 2. vaiheen kilpailuehdotusten palautuksen erikseen jatkoon valituille kilpailijoille. 2. vaiheen palautuksen ajankohta on arviolta 06/2022.

7. Kilpailuehdotusten arvostelu

Kilpailun 1. vaiheessa arviointiryhmä arvioi jätetyt kilpailuehdotukset jäljempänä ilmoitettujen arviointikriteerien mukaisesti. Arviointi suoritetaan kokonaisarviointina. Kilpailun järjestäjät voivat pyytää kilpailuehdotuksista lausuntoa tai arviota ulkopuolisilta riippumattomilta asiantuntijoilta. Ulkopuoliset lausunnot tai arviot eivät kuitenkaan sido kilpailun järjestäjiä.

Kilpailun 2. vaiheeseen valitaan enintään neljä ehdotusta. Lopulliset kilpailuehdotukset (projektisuunnitelmat) arvioidaan paremmuusjärjestykseen sen perusteella, kuinka ansiokkaasti suunnitelmat täyttävät arviointikriteerit. Kilpailun järjestäjällä on oikeus tarkistaa arviointikriteereitä kilpailun 2. vaiheen käynnistyessä.

Kilpailu ratkaistaan kokonaisratkaisun toimivuuden ja laadullisin perustein.



Kuva: Ilmakuvaus – Ruohonen

7.1 Arvostelukriteerit

Kilpailun arvostelukriteerit ovat samat kilpailun molemmissa vaiheissa. Kilpailun 1. vaiheessa arviointi painottuu suunnitelman kokonaisratkaisuun ja ideaan sekä sen sopeutumiseen ympäristön arvoihin ja maisemaan. Kilpailun 2. vaiheessa tarkennettavien projektisuunnitelmien arvioinnissa kiinnitetään huomiota yksityiskohtaisemmin hankkeen toteutettavuuteen ja toiminnalliseen sisältöön. Arvioinnissa kiinnitetään läpi kilpailun huomiota suunnitteluperiaatteiden toteutumiseen.

Yksittäisiä arvostelukriteereitä tärkeämpänä pidetään kokonaisratkaisun toimivuutta ja kehityskelpoisuutta.

Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen kokonaisratkaisu

- Suunnitelman kaupunkikuvallinen, arkkitehtoninen ja maisema-arkkitehtoninen laatu sekä soveltuvuus Merellisen Helsingin kansallismaisemaan, Unescon maailmanperintökohteen suojavyöhykkeelle ja alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja kulttuuriympäristöön. Suunnitelman soveltuvuus historiallisen keskustan laajentumisalueena.
- Uuden rakentamisen tasapainoinen suhde Eteläsataman julkisivurintamaan sekä Kaartinkaupungin, Ullanlinnan ja Kaivopuiston nykyiseen kaupunkikuvaan. Liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen.
- Paikan merkityksen huomioon ottaminen, alueen identiteettiä vahvistavat ja luovat ratkaisut sekä ulkotilojen maisema-arkkitehtoninen kokonaisratkaisu.
- Korkeatasoisen kaupunkitilallisen luonteen sekä vetovoimaisen ympäristön muodostaminen kaikille kaupunkilaisille: omaleimaisuus ja viihtyisyys, mittakaava ja tunnelma, julkisten tilojen luonne, katunäkymät ja avautuminen

Toiminnallinen kokonaisratkaisu

- Helsingin keskustan elinvoimaisuutta edistävä toiminnallinen konsepti: arvioinnissa arvostetaan alueelle esitettävien toimintojen monipuolisuutta ja koko keskustan vetovoimaa lisäävää toimintaa.
- Toimintojen sisältö, sijoittuminen ja uskottavuus, maantasokerrosten toiminnallinen luonne ja kävely-ympäristön viihtyisyys
- Suhde olemassa olevaan ympäristöön ja alueidentiteettiin.
- Alueen kytkeytyminen ympäristöönsä: yhteyksien toimivuus, rantareitin jatkuvuus, luontevat jalankulun reitit, liikenteen toimivuus.
- Ulkotilojen toiminnallinen laatu: rannan saavutettavuus, katutason aktivoiminen, jalankulkijan näkökulma

Kauppahalli ja satamarakennukset

- Vanhaan kauppahalliin ja sataman rakennuksiin suunnitelmassa esitetyt toiminnot otetaan suunnitelman toiminnallisen laadun arvioinnissa ja kokonaisarvioinnissa huomioon, edellyttäen, että esitetyt toiminnot ovat kaupallisesti ja muutoin toteutuskelpoisia.
- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten uuden käytön tulee soveltua rakennusten ominaispiirteisiin ja tukea niiden suojeluarvojen säilymistä.

Arkkitehtuuri- ja designmuseo

- Arkkitehtuuri- ja designmuseon liittyminen alueeseen ja ympäröiviin julkisiin ulkotiloihin, hankkeen toteutettavuus muusta alueesta riippumattomana.
- Museo tukemassa Helsingin merellistä strategiaa ja museon luonteva rooli osana alueen muita julkisia tiloja.
- Museotoimintaa tukevat toiminnot

Toteutettavuus ja teknistaloudellinen laatu

- Kokonaisidean ja konseptin teknistaloudellinen toteutuskelpoisuus,
- Taloudellinen toteuttamiskelpoisuus, liikeideoiden toteutuskelpoisuus
- Huollon ja pysäköinnin toimivuus
- Toiminnallinen laatu eri toteutusvaiheissa

Ilmastoviisas rakentaminen

- Hiilineutraali Helsinki 2035-ohjelman toteutuminen
- Energia- ja ekotehokkuutta lisäävät ratkaisut ja muut hiilineutraalisuutta edistävät innovaatiot
- suunnitteluratkaisun elinkaarijoustavuus, rakennusten toiminnallinen muuntojoustavuus
- kestävän kehityksen huomioiminen ja kiertotalouden edistäminen



Kuva: Pyry-Pekka Kantonen / Helsinki Biennial

8. Muut kilpailutekniset tiedot

8.1 Kilpailun kieli

Kilpailun kieli on englanti. Kilpailuehdotukset tulee laatia englannin kielellä.

Kilpailun ohjelma-asiakirjat, kysymykset ja vastaukset, välipalaute ja arviointipöytäkirja laaditaan englanniksi. Kilpailuohjelma ja liitteet ovat saatavilla myös suomeksi. Kilpailun osallistujiksi hyväksyttäville tahoille jaettava oheismateriaali on saatavilla suomeksi.

8.2 Kilpailun viestintä ja kilpailuasiakirjojen saatavuus

Kilpailun tiedotus ja viestintä tapahtuu ensisijaisesti kilpailun internet-sivun kautta osoitteessa makasiiniranta.hel.fi

Kilpailua koskeva aineisto ja tiedot ovat nähtävillä kilpailun kotisivulla sekä projektipankissa, johon tallennetaan yksityiskohtaisempia tietoja muun muassa säilytettävien rakennusten osalta. Projektipankkiin myönnetään käyttöoikeudet kilpailuun hyväksytyille tahoille. Kilpailuehdotukset asetetaan nähtäville Kerro kantasi -palveluun.

Kilpailukysymykset ja kilpailuohjelmaan tehtävät mahdolliset täydennykset ja korjaukset julkaistaan kilpailun internet –sivuilla.

8.3 Kilpailuseminaari

Kilpailuseminaari järjestetään webinaarina 27.5. Tarkemmat tiedot ilmoitetaan kilpailun internet-sivulla kilpailun käynnistämisen yhteydessä. Webinaari saatavilla myöhemmin tallenteena kilpailun internetsivuilta.

8.4 Ohjelma-asiakirjat ja suunnitteluohjeiden sitovuus

Kilpailua ohjaa tämä kilpailuohjelma liitteineen. 2. vaiheessa kilpailutöiden laatimista ohjaa lisäksi arviointiryhmän antamat jatkosuunnitteluohjeet.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa perustellusta syystä ja seuraamuksitta neuvottelujen kuluessa asetettuja tavoitteita esimerkiksi silloin, kun hankkeen toteuttaminen suunnitellussa muodossa saattaisi johtaa kaupungin kannalta poikkeuksellisen korkeisiin kustannuksiin tai kun kilpailualueen tai sen ympäristön toiminnallisuus, käytettävyys, taloudellisuus ja toteutettavuus sitä muutoin edellyttävät.

8.5 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisätiedot

Kilpailua ja suunnittelualuetta koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostilla osoitteeseen: info@makasiiniranta.hel.fi

Kysymykset käsitellään anonyymisti. Esitetyt kysymykset ja niihin annetut vastaukset julkaistaan kilpailun kotisivulla 5 arkipäivän kuluessa kysymyksen saapumisesta. Kysymyksiä voi esittää 30.9.2021 asti. Kysymyksiä ei käsitellä 14.6.2021 - 13.8.2021 välisenä aikana.

8.6 Suunnitelmien omistus ja käyttöoikeus

Kilpailun 1. vaiheessa kilpailijoiden laatimat luonnossuunnitelmat jäävät kilpailijoiden omaisuudeksi ja ehdotusten tekijänoikeudet tekijälle. Kilpailun järjestäjällä ei ole omistusoikeutta ehdotuksiin, mutta kilpailun järjestäjällä on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista ehdotuksista kuvia omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa.

Mikäli suunnitelmat sisältävät voimassa olevan lainsäädännön mukaisia liikesalaisuuden piiriin kuuluvia kohtia, tulee niistä olla yksilöity selvitys ja se tulee olla helposti erotettavissa suunnitelmasta.

Kilpailuehdotukset julkistetaan kilpailun järjestäjien toimesta kilpailun verkkosivuilla (julkaistavan materiaalin laajuus on ohjeistettu erikseen). Yleisöllä on mahdollisuus kommentoida kilpailuehdotuksia Kerro kantasi -palvelussa molemmissa kilpailuvaiheissa. Yleisön palaute annetaan tiedoksi tuomaristolle.

2. vaiheen kilpailuehdotukset jäävät järjestäjän omaisuudeksi eikä niitä palauteta. Kilpailun järjestäjällä on omistusoikeus sekä käyttö- ja julkaisuoikeus kaikkiin kilpailuehdotuksiin tekijänoikeuden jäädessä ehdotuksen tekijälle. Edellä mainittu kirjaus ei koske ehdotuksissa liikesalaisuudeksi määriteltyä sisältöä.

Helsingin kaupungilla, MARK:lla ja Suomen arkkitehtuurimuseolla on julkaisuoikeus materiaaliin. Kilpailun järjestäjillä ja toimeksiannon saaneilla suunnittelijoilla on oikeus käyttää hyväkseen muiden ehdotusten aiheita ja ajatuksia Suomen tekijänoikeuslain mukaisesti.

8.7 Kilpailuehdotusten vakuuttaminen ja palautus

Kilpailun järjestäjät eivät vakuuta suunnitelmaehdotuksia eivätkä palauta niitä kilpailijoille.

8.8 Palkkiot ja lunastukset

Kilpailun palkintoina jaetaan yhteensä 250.000 euroa seuraavasti

1.	palkinto	100.000 euroa
2.	palkinto	70.000 euroa
3.	sija	40.000 euroa.
4.	sija	40.000 euroa.

Palkkiot jaetaan kilpailun päättymisen jälkeen.

8.9 Kilpailun keskeyttäminen ja tarjousten hylkääminen

Kilpailunjärjestäjillä on oikeus keskeyttää kilpailu milloin tahansa ja kilpailunjärjestäjät voivat hylätä kaikki ehdotukset.

Mikäli kilpailunjärjestäjät havaitsevat, että voittajaehdokkaan suunnitelmaehdotus asiantuntijoiden näkemyksen mukaan ei ole teknisesti mahdollista toteuttaa tai mikäli kaupunki ja kilpailun voittanut taho eivät muutoin pääse yhteisymmärrykseen toteutussopimuksen ehdoista, on kilpailun järjestäjällä oikeus vetäytyä kehittämisvarauksen ja tontinluovutuksen tekemisestä.

Mikäli hakumenettelyyn osallistuneista ei löydy neuvottelukumppania, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta osoittaa muu taho korttelin toteuttajaksi valitsemallaan menettelyllä.



Helsinki Biennaali – paviljonki Lyypekinlaiturilla
Kuva: Pyry-Pekka Kantonen / Helsinki Biennial

9. Menettely kilpailun jälkeen

9.1 Kehittämisvaraus

Suunnittelualue varataan kilpailun voittajalle noin kahdeksi vuodeksi hankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten. Kilpailun voittajalle luovutettavat tontit tarkentuvat kumppanuuskaavoituksen edetessä. Toteuttaja vastaa tulevien tonttien ja rakennusten toiminnallisesta ja teknistaloudellisesta konseptista ja ratkaisusta sekä siitä, että kohteesta muodostuu yhtenäinen, toimiva kokonaisuus. Päätöksen kilpailun voittajalle myönnettävästä kehittämisvarauksesta tekee kaupunginhallitus.

Kehittämisvarausta koskevat alustavat ehdot ovat kilpailuohjelman liitteenä.

9.2 Kilpailun voittanut ehdotus kaavoituksen lähtökohtana

Kilpailualueen suunnittelun ja asemakaavoituksen lähtökohtana pidetään kilpailun voittanutta ehdotusta ja kaava laaditaan Helsingin kaupungin toimesta yhteistyössä kilpailun voittaneen ja kehittämisvarauksen saaneen tahon kanssa ns. kumppanuuskaavoituksena.

Asemakaavan valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain säätelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen.

Voittanut ehdotus toimii myös tulevan toteutuksen pohjana ja voittaneessa ehdotuksessa on kyse kilpailijan antamasta laatulupauksesta, joka tulee saavuttaa kaikissa vaiheissa. Voittaja sitoutuu toteuttamaan alueelle kaavoitetut tontit vähintään voittaneesta suunnitelmasta ilmenevää laatutasoa- ja perusratkaisuja noudattaen. Kilpailun voittaneen työryhmän nimettyjä vastuuhenkilöitä ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

9.2.1 Suunnitteluyhteistyö ja suunnitelmien hyväksyminen

Kilpailualueen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian järjestämissä projektikokouksissa. Varauksensaaja nimeää organisaatiostaan yhdyshenkilöt, joka osallistuvat po. kokouksiin. Uudisrakennusten toteutussuunnitelmat tulee hyväksyttää projektikokouksessa ennen rakentamisen käynnistämistä. Kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontinluovutuksesta, mikäli suunnitelmat eivät täytä voittaneen kilpailuehdotusten laatulupausta.

9.3 Toteutussopimuksen pääperiaatteet

Kilpailun voittajalle myönnettävän kehittämisvarauksen aikana neuvotellaan toteutussopimus alueen toteuttamista koskien sekä esisopimus tonttien vuokraamisesta osto-optioineen. Esisopimukseen sisältyy myös säilytettävien rakennusten kaupan ehdot, mikäli rakennukset ovat sisältyneet voittaneen ehdotuksen konseptiin ja mikäli kaupunki on arvioinut voittaneen ehdotuksen tältä osin omalta osaltaan toteutuskelpoiseksi ja kannatettavaksi. Esisopimuksen ja toteutussopimuksen hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus. Helsingin Satama päättää omistamiensa rakennusten myymisestä. Kaupungin tavoitteena on, että sopimukset neuvotellaan ja saatetaan päätöksentekoon vuoden 2022 aikana.

Kilpailun voittaja vastaa muodostettavien tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten toiminnallisesta ja teknistaloudellisesta konseptista ja ratkaisusta sekä siitä, että kohteesta muodostuu yhtenäinen, toimiva kokonaisuus. Kilpailun voittaja toimii alueen toteuttajana ja sitoutuu kokonaisvastuuperiaatteella alueen kehittämiseen ja ratkaisun toteuttamiseen pitkällä tähtäyksellä ja vastaa kaikista suunnittelusta, toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista. Alueen esirakentamisesta ja yleisten alueiden toteuttamisesta ja ylläpidosta vastaa kaupunki. Toteutussopimusluonnos ja tonttien luovuttamista koskevat sopimusluonnokset ovat kilpailuohjelman liitteenä.

9.3.1 Esirakentamisen periaatteet

Kaupunki vastaa alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisesta, kuten rakennusten purkukuluista sekä johtosiirroista sekä pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki vastaa kaikista yleisten alueiden toteutuskustannuksista ja rantarakenteiden uusimisesta.

Alueen uusi maankäyttö edellyttää huomattavia kunnostamistoimenpiteitä ranta- ja pohjarakenteille. Alueen rantarakenteet kunnostetaan ja niiden rakenteilla varmistetaan myös alueellinen vakavuus. Sekalaisen täyttömateriaalin alla olevan saven ja alueen tasauksen noston vuoksi on tarpeen huolehtia alueellisesta vakavuudesta. Rakenneratkaisujen suunnittelua tarkennetaan maankäyttöratkaisun tarkentuessa.

Maaperän pilaantuneisuus

Helsingin kaupunki suorittaa kilpailualueelle tarvittavat maaperän pilaantuneisuustutkimukset. Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, kilpailualueen pilaantunut maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä.

Helsingin kaupunki vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamisen liittyvästä suunnittelusta, tutkimuksista, tarvittavasta viranomispäätöksen hakemisesta ja valvonnasta. Kilpailun voittaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki korvaa kilpailun voittajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +3,4 (N2000). Alueella, jolle sijoitetaan uutta rakentamista, tulvasuojaus järjestetään lähtökohtaisesti maanpintaa korottamalla tasoon +3,4. Uudisrakentamisalueen pohjoispuolinen alue liittyy vaiheittain toteutettavilla tasauksen nostotoimilla Vironaltaan ympäristöön.

9.3.2 Tontinluovutus

Voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta laaditun lainvoimaisen asemakaavan mukaiset tontit tullaan luovuttamaan vuokraamalla osto-oikeuksin kilpailun voittajalle tai voittajan osoittamalle taholle. Kilpailun voittanut toteuttaja vastaa kilpailuehdotuksen mukaisista toteutusjärjestelyistä sekä tarvittavista rasitejärjestelyistä. Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Edelleen osto-oikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että vuokralainen on noudattanut tontin maanvuokrasopimuksen mukaisia ehtoja ja että rakennushanke on toteutunut alueen projektiryhmän hyväksymän laatutason mukaisesti.

Päätökset kilpailun voittajalle vuokrattavien tonttien maanvuokrauksen ehdoista tekee Helsingin kaupunginvaltuusto. Selvyyden vuoksi todetaan, että tontinluovutuksessa noudatetaan pääosin kaupungin tavanomaisia maanvuokrauksen ehtoja. Mahdollisilla erikseen päätettävillä lisäehdoilla pyritään varmistamaan hankkeen toteutuminen voittaneen ehdotuksen mukaisena. Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta.

9.3.3 Tonttien hinnoittelu

Kilpailijoita pyydetään jättämään tarjous kilpailuehdotuksensa mukaisten käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhinnoista kilpailun toisen vaiheen lopuksi. Kaupunki teettää arvion rakennusoikeuksien käyvästä tasosta kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla varmistaakseen, että kilpailijoiden esittämät hinnat vastaavat käypää tasoa. Mikäli tarjotut hinnat ovat käypää arvoa alempia, tulee tarjoajan tarkistaa hintojaan niin, että ne vastaavat käypää tasoa.

Tarjouksen mukaisia rakennusoikeushintoja korotetaan elinkustannusindeksin (1951 = 100) muutoksen mukaisesti tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja tonttien lopullisen vuokraamisen tekemisen väliseltä ajalta.

Tonttien vuosivuokrana on 5 % tontin laskennallisesta arvosta, joka perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan sekä rakennusoikeuden määrään. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Maanvuokraa ja osto-oikeutta käytettäessä kauppahintaa peritään vähintään tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan tai jos se lainvoimaisessa rakennusluvassa ylitetään, myös tämän ylityksen osalta. Yleisten alueiden alle mahdollisesti sijoitettavia kulkuyhteyksiä ja muita vastaavia tiloja varten tarvittavat alueet luovutetaan vuokraamalla ilman osto-oikeutta. Maanvuokra näiden tilojen osalta on 1 euro/m2 ind. 100. Vuokra-aika on sama kuin tonteilla, ellei muuta sovita.

10. Liitteet ja lähtötiedot

Kilpailun internetsivulta on ladattavissa muun muassa seuraavat tiedostot

- Liite 1: Suunnittelualueen rajaus
- Liite 2: Suunnitteluperiaatteet
- Liite 3: Eteläsataman lahden maisemallinen tilavaraus- ja periaatesuunnitelma (Loci maisema-arkkitehdit Oy, JKMM arkkitehdit Oy, 2020)
- Liite 4: Makasiini- ja Olympiarannan tilavaraus- ja periaatesuunnitelma (Loci maisema-arkkitehdit Oy, JKMM arkkitehdit Oy, 2021)
- Liite 5: Eteläsatamanlahden alustava teknisten tilavarausten ja toteuttamistavan periaatesuunnitelman päivitys (Ramboll Finland Oy, 2021)
- Liite 6: Toteutussopimusluonnos

Projektipankista on ladattavissa muun muassa seuraavat tiedostot

- Pohjakartta (dwg)
- 3d-malli
- Ilma- ja valokuvia alueesta
- Vanhan kauppahallin rakennushistoriallinen selvitys
- Vanhan kauppahallin, Olympiaterminaalin kuntoarviot
- Ympäristön katujen suunnitelmia

Helsinki