



## § 568

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi Turun kasarmin liike- ja toimistontontille (Kamppi, kaavatontti 4218/2)

HEL 2019-011125 T 10 01 01 02

Simonkatu 3

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Kampissa sijaitsevan niin kutsutun Turun kasarmin liike- ja toimistontontin 4218/2 vuokrausperiaatteet elokuva- ja ravintolakäyttöä varten vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

Kaupunki varmistaa hyvissä ajoin ennen rakentamispäätöksen tekemistä, että Aseman lapset ry:n ylläpitämälle Walkers-nuorisokahvilalle löydetään uudet ja riittävän keskeiset tilat läheltä nykyistä kahvilatilaa.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Kaupunki varmistaa hyvissä ajoin ennen rakentamispäätöksen tekemistä, että Aseman lapset ry:n ylläpitämälle Walkers-nuorisokahvilalle löydetään uudet ja riittävän keskeiset tilat läheltä nykyistä kahvilatilaa.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Eveliina Heinäluoman vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet tontti 4218\_2
- 2 Varauspäätös
- 3 Sijaintikartta
- 4 Vuokra-aluekartta

## Muutoksenhaku

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



12.11.2019

Asia/3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle:

- että Kampissa sijaitsevan niin kutsutun Turun kasarmin liike- ja toimistotontin 4218/2 vuokrausperiaatteet elokuva- ja ravintolakäyttöä varten vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

## Tiivistelmä

Narinkkatorin ja Lasipalatsinaukion laidalla sijaitseva Turun kasarmin alue rakennuksineen on ollut varattuna kaupunginhallituksen päätöksellä elokuvakeskuksen suunnittelua varten. Suunnittelu on edennyt kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Elokuvakeskuksen rakentaminen olisi tarkoitus aloittaa ensi vuonna. Lautakunnalle esitetään edelleen kaupunginhallitukselle esitettäväksi, että kaupunginhallitus vahvistaa tontin maanvuokrausperiaatteet. Rakennuksen myymisestä päätetään myöhemmin erikseen.

## Esittelijän perustelut

### Varauspätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 19.3.2018 varata alueen ja alueella olevan rakennuksen Oy Aristo-Invest Ab:lle, M1 Capital Oy:lle ja Oy Bufo Ab:lle perustettavan yhtiön lukuun elokuvakeskuksen suunnittelua varten 30.6.2020 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Alueelle on suunniteltava elokuvakeskus ja ravintolatiloja
- Museotoiminnan häiriöt minimoitava rakentamisaikana
- Neuvoteltava rakennetun omaisuuden hallinnan ja kiinteistöjen kehittämisyksikön kanssa sopimus rakennuksen luovutusehdoista.

Varauspätös on liitteenä 2.



## Asemakaava- ja tonttitiedot

Alue on voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12298 mukaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeus on 2 170 k-m<sup>2</sup>. Tontille saa sijoittaa tilat Pisararadan keskusta-aseman katutasoon johtaville yleisösisäänkäynneille. Alueella on voimassa myös Pisararadan maanalainen asemakaava nro 12290. Liikennevirasto on kuitenkin ilmoittanut luopuvansa asemakaavan mahdollistamasta Lasipalatsinaukion yleisösisäänkäynnistä. Asemakaavan mukainen varaus Pisara-aseman eteläiselle sisäänkäynnille on edelleen huomioitava suunnittelussa.

## Suunnitelma

Varauksensaajat ovat suunnitelleet yhdessä Arkkitehtitoimisto Sarc Oy:n kanssa tontille elokuva- ja ravintolakeskuksen. Keskuksen tavoitteena on tarjota laadukkaita ja monipuolisia elokuva- ja ravintolaelämyksiä viihtyisässä ja helposti lähestyttävässä ympäristössä kaikille helsinkiläisille ja kaupungissa vieraileville. Suunnittelu on edennyt varausehtojen mukaisesti. Hankkeen maanalainen osuus on kustannussyistä pienentynyt alkuperäisestä suunnitelmasta. Näin myös rakentamisaikaisia häiriöitä naapuritontin museotoiminnalle pystytään merkittävästi pienentämään.

Rakennukseen on suunniteltu kolme elokuvasalia, joihin tulee yhteensä 205 paikkaa. Ravintola- ja tapahtumatiloja on yhteensä noin 1 000 m<sup>2</sup>. Maanpäällinen rakennusoikeus pystytään hyödyntämään lähes kokonaan. Lisäksi rakennuksen alle on saatu suunniteltua kaksi maanalaisista elokuvasalia ja lämpö.

Tapahtumapaviljongin rakentaminen ja maanalaisen rakennusoikeuden lisääminen edellyttävät poikkeamispäätöstä, mutta nykyistä asemakaavaa ei tarvitsisi muuttaa. Rakentamistyöt on tarkoitus aloittaa vuonna 2020.

## Hankkeen osapuolet

Hankkeesta vastaa vuonna 2018 perustettu varauksensaajien omistama Ilona Studios, jonka on tarkoitus toimia myös keskuksen elokuvaoperaattorina. Keskuksen ravintolatoiminnasta vastaamaan on valittu monipuolisista ravintolakonsepteistaan tunnettu NoHo Partners, joka vastaisi myös Lasipalatsinaukion puolelle suunnitellun lasipaviljongin tapahtumasisällöistä.

Suunnitelman mukaan rakennuksen omistajaksi ja maanvuokralaisena tulee toimimaan Lasipalatsinaukion vastakkaisella laidalla sijaitsevan Amos Rex -taidemuseon omistava Föreningen Konstsamfundet. Lasi-



palatsin omistajan osallistuminen hankkeeseen helpottaa rakentamisaikaista yhteistyötä, ja hankkeet yhdessä muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden Lasipalatsinaukiolle. Ilona Studios ja Konstsamfundet tutkivat myös mahdollisuutta Amos Rexin yhteydessä sijaitsevan Bio Rex -elokuvasalin käytön kehittämiseen ja mahdollisesti yhdistämiseen osaksi suunniteltua uutta elokuvakeskusta.

#### Rakennuksesta

Rakennuksessa tällä hetkellä suurimpina vuokralaisina kaupungin kaupunkiympäristötoimiala (toimistotiloja), Henry's Pub ravintola ja Aseman lapset ry. Suunnitteluvarauksen ehtona on ollut, että kaupunki toimii sen edesauttamiseksi, että nuoria palveleva Aseman lapset ry:n Walkers-toiminta löytää toiminnalleen uudet sopivat ja riittävän keskeiset tilat. Walkersin kanssa on etsitty tiloja sekä kaupungin omasta tilakannasta, Konstsamfundetin tiloista että yksityisten keskustakiinteistöjen omistajien tilatarjonnasta.

Rakennuksen myynnistä on neuvoteltu varausaikana ja siitä päätetään myöhemmin erikseen.

#### Esitettävät vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden mukaan tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Sopimus alkaa myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen ja on voimassa 31.12.2080 asti. Tontin vuosivuokra määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa:

- Ravintolatilat 54,7 euroa (nykyarvo noin 1080 euroa)
- Tapahtumapaviljonki 27,4 euroa (nykyarvo noin 540 euroa)
- Maanpäälliset elokuvateatteritilat ja aulat 18,8 euroa (nykyarvo noin 370 euroa)
- Maanalaiset elokuvateatteritilat ja aulat 9,4 euroa (nykyarvo noin 185 euroa)

Vuokranmäärityksessä on käytetty apuna puolueettoman arvioijan laatimaa arviokirjaa. Esitetyt vuokrausperusteet vastaavat tontin markkina-arvoa kyseisessä käyttötarkoituksessa. Hankkeen suunnitelmien ja edellä mainittujen hintojen perusteella tontin vuosivuokraksi tulisi noin 95 000 euroa.

Sijaintikartta on liitteessä 3 ja kartta vuokrattavasta alueesta on liitteenä 4.

#### Toimivalta



12.11.2019

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet tontti 4218\_2
- 2 Varauspäätös
- 3 Sijaintikartta
- 4 Vuokra-aluekartta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia / Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho  
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 05.11.2019 § 555