



22.06.2020

Asia/4

## § 27

### Alueen varauksen jatkaminen Kampista elokuvakeskuksen suunnittelua varten (Kamppi, tontti 4218/2)

HEL 2018-002054 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto jatkoi Helsingin Kampissa sijaitsevan vanhan linja-autoaseman tontin ja rakennuksen (Turun kasarmi) varausta elokuvakeskushankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on Ilona Studios Oy (y-tunnus 2908542-3).
- Varausalue on liitteen 1 mukainen alue.
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

#### Esittelijä

elinkeinojohtaja  
Marja-Leena Rinkineva

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi  
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307  
minna.maartola(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Tonttivarausehdot\_Turun\_kasarmi\_280520

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 19.3.2018, § 20 varannut Kampin vanhan linja-autoaseman tontin ja rakennuksen elokuvakeskuksen suunnittelua varten. Hankkeen suunnittelu on edennyt ja suunnitelmat kehittyneet siten, että edetäkseen suunnitellusti tarvitsee hanke asemakaavamuutoksen.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja kuvaus hankkeesta

Hankkeen tavoitteena on luoda entistä monipuolisempia ja laadukkaampia elokuvakokemuksia kaikille kaupunkilaisille keskustassa sijaitsevan monisaliteatterin ja siihen liittyvien ravintola- ja kahvilapalvelujen avulla. Hanke tulisi aktiiviseksi osaksi Lasipalatsin aukiota, monipuolista sen kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa. Varausaikana on tarkoitus laatia alueelle asemakaavamuutos. Alkuperäinen varaus päättyy 30.6.2020.

Hankkeesta vastaa vuonna 2018 perustettu varauksensaajien omistama Ilona Studios Oy (Ilona Studios), jonka on tarkoitus toimia myös elokuvakeskuksen elokuvaoperaattorina. Elokuvakeskuksen ravintolatoiminnasta vastaamaan on valittu monipuolisista ravintolakonsepteistaan tunnettu NoHo Partners, joka vastaisi myös tapahtumasisällöistä.

Suunnitelman mukaan rakennuksen omistajaksi ja maanvuokralaisena tulee toimimaan Lasipalatsinaukion vastakkaisella laidalla sijaitsevan Amos Rex -taidemuseon omistava Föreningen Konstsamfundet (Konstsamfundet). Lasipalatsin omistajan osallistuminen hankkeeseen helpottaa rakentamisaikaista yhteistyötä. Lisäksi hanke muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden Lasipalatsinaukiolle. Ilona Studios ja Konstsamfundet tutkivat myös mahdollisuutta Amos Rexin yhteydessä sijaitsevan Bio Rex -elokuvasalin käytön kehittämiseksi ja mahdollisesti yhdistämiseen osaksi suunniteltua uutta elokuvakeskusta.

Suunnitelmat ovat kehittyneet siten, että kaikki elokuvasalit olisivat maan alla ja rakennuksessa olisi ravintolatilaa ja ylimmässä kerroksessa tapahtumatilaa. Viitesuunnitelma on oheismateriaalissa.

### Varausehdot

Erityisten varausehtojen mukaan hankkeen jatkosuunnittelussa on otettava erityisesti huomioon seuraavat seikat:

- Naapurissa olevalla museotoiminnalle aiheutuvat haitat minimoidaan.



- Varausaikana on neuvoteltava rakennetun omaisuuden hallinnan ja kiinteistöjen kehittämistiimin kanssa sopimus rakennuksen luovutusehdoista.
- Suunnitteluvarauksen aikana kaupunki yhdessä varauksensaajan kanssa toimii sen edesauttamiseksi, että nuoria palveleva Aseman lapset ry:n Walkers löytää toiminnalleen uudet sopivat ja riittävän keskeiset tilat.

Museotoiminnan haittojen minimointia edesauttaa edellä mainittu yhteistyö Konstsamfundetin kanssa.

Rakennuksen luovutusehdoista on neuvoteltu varausaikana. Varausehtojen mukaan alueelle on suunniteltava ainakin elokuvakeskus ja ravintolatiloja. On selvää, että rakennuksen uudistaminen elokuvakeskukseksi maanalaisine laajennuksineen vaatii erittäin laajaa saneerausta ja rakentamisen kustannus on uudisrakentamiseen verrattavaa, ellei jopa kalliimpaa. Rakennukseen suunnitellut investoinnit ovat noin 22 miljoonaa euroa. Näin ollen rakennus ei ole elokuvakeskuksena korkeimmassa ja tuottavimmassa käytössä. Rakennuksen myyntihinta tulisi olemaan korkeampi, jos se myytäisiin esimerkiksi liike- ja toimistotilaksi. Keskustan elävän kehittämisen ja kaupungin myöntämän varauksen mukaan tahtotila on muuttaa rakennus kulttuurikäyttöön. Rakennuksen käyttötarkoitus tullaan määrittämään maanvuokrasopimuksessa elokuvakeskus-, ravintola- ja tapahtumakäyttöön. Tarkoituksena on sisällyttää rakennuksen kauppakirjaan lisäkauppahintaehto, jos sen käyttötarkoitus muuttuisi muuksi kuin kulttuuri- ja vapaa-ajantoiminnaksi.

Walkersin uusia tiloja on etsitty varausaikana kaupungin ja yksityisten omistamista tiloista. Varauksensaaja on ollut erityisen aktiivinen tilojen etsinnässä. Tarvittaessa toimitilavälitykseen voidaan käyttää erikoistunutta kiinteistökonsulttia tilojen löytämiseksi. Tältä osin varausehtoja on täsmennetty. Aseman lapset ry:n uudet toimistotilat ovat jo löytyneet ja nuorisokahvilatilojenkin uskotaan löytyvän, sillä Turun kasarmin tilojen saneeraamisen aloittamiseen on vielä hyvin aikaa. Koronakriisistä johdun ravintola- ja kahvilatilojen tarjonta saattaa lisääntyä.

Kaupunginvaltuusto on 27.5.2020 päättänyt vuokrausperiaatteiden määrittämisestä Turun kasarmin liike- ja toimistotontille.

Varausehdot ovat liitteenä 2.

## Perustelut

Tontin ja rakennuksen varauksen jatkamista on pidettävä perusteltuna, sillä suunnittelu on kehittynyt varausehtojen puitteissa ja toteutuessaan hanke lisäisi kulttuuritarjontaa ja lisäisi keskustan vetovoimaisuutta.



22.06.2020

Asia/4

Esitys on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 § 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

#### Esittelijä

elinkeinojohtaja  
Marja-Leena Rinkineva

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi  
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307  
minna.maartola(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Tonttivarausehdot\_Turun\_kasarmi\_280520

#### Oheismateriaali

- 1 Viitesuunnitelma

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

#### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.03.2018 § 114

27.02.2018 Pöydälle

Esittelijä



22.06.2020

Asia/4

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 19.03.2018 § 20

HEL 2018-002054 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi alueen ja alueella olevan rakennuksen elokuvakeskuksen suunnittelua varten Kampista seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajat ovat Oy Aristo-Invest Ab, M1 Capital Oy ja Oy Bufo Ab (y-tunnukset 0594374-5, 2237635-9, 2095754-7) tai perustettavan yhtiön lukuun.

2

Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja se koostuu 4. kaupunginosan (Kamppi) suunnitellusta tontista 4218/2 rakennuksineen. Tontin pinta-ala on 2454 m<sup>2</sup>. Varausalueen kiinteistötunnus on 91-4-194-1.

3

Varaus on voimassa 30.6.2020 saakka.

4

Hanke on suunniteltava seuraavin ehdoin:

- Alueelle on suunniteltava ainakin elokuvakeskus ja ravintolatiloja.
- Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa. Lisäksi Pisara-radan suunnitelmien osalta on tehtävä yhteistyötä tarvittavien valtion viranomaisten kanssa.
- Suunnittelussa ja toteutuksessa täytyy huolehtia että ympäröivien rakennusten, maanalaisten tilojen ja rakenteiden sekä kunnallistekniikan verkostojen käyttö sekä metron liikennöinti on mahdollista. Suunnitelulla ja toteutuksella ei saa aiheuttaa haittaa rakennuksille,



maalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille tai kunnallistekniikan verkostoille. Rakentamisajan haitta ja häiriöt alueella täytyy pyrkiä minimoimaan.

- Varauksensaaja on tietoinen varausalueella olevasta maanalaisesta jätepuristimesta, sekä kunnallistekniikasta. Kunnallistekniikan mahdollisista siirroista ja kustannusjaosta sovitaan erikseen. Varauksensaajan tulee hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnittää erityistä huomiota siihen, että viereisen museon toiminnalle aiheutuvat haitat minimoidaan eikä rakentamisesta saa aiheutua haittaa, vaaraa eikä vahinkoa museotiloissa oleville taideteoksille eikä muulle irtaimistolle. Hankkeen toteutus tulee mainittujen tavoitteiden saavuttamiseksi koordinoita museokiinteistön ja siinä toimivien tahojen kanssa. Työmaa tulee pitää koko ajan yleisilmeeltään siistinä ja turvallisena.
- Ennen rakennustöiden aloittamista, varauksensaajan tulee toimittaa kaupungille erillinen uskottava selvitys museotoiminnalle, Kampin keskukselle ja Mannerheimintien suunnasta tulevalle jalankululle aiheutuvien haittojen huomioimisesta suunnittelussa ja toteutusaikataulussa. Louhinta- ja muut häiritsevät rakennustyöt tulee ajoittaa siten, että ne eivät estä museon jo sovittujen näyttelyiden toteuttamista.
- Varausaikana on neuvoteltava rakennetun omaisuuden hallinnan ja kiinteistöjen kehittämisyksikön kanssa sopimus rakennuksen luovutusehdoista.
- Suunnittelussa on huomioitava Pisara-radan ratasuunnitelmassa esitetyt varaukset. Hakija on tietoinen, että rakennuksen eteläpäähän on asemakaavavaraus Pisara-aseman sisäänkäynnille (pystyyhteys). Pisararadalle varatun tilan tilapäinen käyttö ei saa estää Pisararadan ratasuunnitelman mukaisen tilan totuttamista tai aiheuttaa kohtuuttomia lisäkustannuksia tilan toteuttamiselle. Pisararadan sisäänkäyntivarauksen toteuttamisesta ei myöskään saa aiheutua kohtuutonta haittaa elokuvakeskuksen muulle toiminnalle.
- Suunnitteluvarausalueelle sijoittuu Pisara-radan jalankulkuyhteys (map-7). Hankkeen toteuttaminen edellyttää kyseisestä varauksesta luopumista. Hanke ei voi käyttää Lasipalatsin kaavassa olevaa ohjeellista pisararadan uloskäynnille varattua rakennusalaä käyttöön-



sä.

- Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien 4218/1 ja 4194/1 sekä kiinteistön 91-4-9901-100 välille solmittava maanalaisen museorakennuksen rakentamisen mahdollistava yhteisjärjestelysopimus tulee rasittamaan tonttia 4194/1 ja aiheuttamaan mahdollisesti kustannuksia hankkeelle.

Yhteisjärjestelysopimuksella on tarkoitus turvata sujuva ja tarkoituksenmukainen toimintaympäristö kaikille sopimuksen osapuolille. Yhteisjärjestelysopimuksen nojalla syntyvistä rasitteista, rasitteenluontoisista oikeuksista ja niiden pohjalta aiheutuvien mahdollisten kustannusten jakamisesta on sovittava erikseen.

- Varauksensaaja on tietoinen Kampin keskuksen yhteisjärjestelysopimuksesta (ED3360), jossa on kuvattu varattavan rakennuksen perustusten vahvistamisesta kallioon. Osa rakennuksen eteläpään alla olevista ankkureista ulottuu noin 8 metrin etäisyydelle rakennuksen itäpuolelle. Rakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että rakennuksen ja naapurirakennusten perustukset eivät painu rakennustyöstä johtuen.
- Varauksensaajalla on oikeus suunnitella toimintaan liittyviä tiloja myös tontin ulkopuolisten yleisten alueiden puolelle, kuten esimerkiksi terassialuetta Narinkkatorille ja elokuvakeskuksen maanalaista sijaintia tontin eteläreunassa.
- Lasipalatsinaukion kaupungin katualueisiin liittyvät rajakohdat sekä kaupungin katualueiden alle sijoittuvien tilojen rakenteet tulee taustausten, pinnoitteiden, rakenteiden ja kadun kantavuuden osalta suunnitella kaupungin ohjeiden mukaan. Suunnittelussa on noudatettava kaupungin yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta 21.3.2017 (liite 2).
- Hankkeen terassialue sijoittuu Lasipalatsin kaavan au-merkitylle aukioalueelle ja toteutus laadittava au-ehtojen mukaisesti. Terassialueen rakenteet eivät saa estää alueen tapahtumakäyttöä eikä terassialueen rajausta saa estää yleistä jalankulkua alueella ja alueen läpi, johon tulee varata 6 metriä vapaata tilaa. Terassialueen tulee sopia alueen muuhun arkkitehtuuriin. IV-laitteet, konehuoneet ym. tulee pyrkiä sijoittamaan rakennuksen rungon ja vesikaton sisäpuolelle, eikä niistä saa aiheutua aukion käytölle merkittävää haittaa.



- Kortteli on pohjaveden riskialueen läheisyydessä, jonka vuoksi pohjavesi ei saa laskea rakentamistyön aikana eikä lopputilanteessa.
- Varauksensaajan tulee laatia tarvittavat tekniset yleissuunnitelmat ja tekniset selvitykset rakennettavuuden ja hankkeen teknisen toteutettavuuden selvittämiseksi ja todentamiseksi kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne palvelun kanssa yhteistyössä.
- Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisen edellyttämistä hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä ja toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.
- Varauksensaajan tulee 30.6.2019 mennessä esittää hankkeen taloudelliset kannattavuuslaskelmat, joilla osoitetaan valmiin hankkeen taloudelliset toimintaedellytykset.
- Varauksensaaja on tietoinen, että Lasipalatsin aukio on tällä hetkellä vuokrattu toistaiseksi yhden kuukauden irtisanomisajoin Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors:lle.
- Suunnitteluvarauksen aikana kaupunki toimii sen edesauttamiseksi, että nuoria palveleva Aseman lapset ry:n Walkers löytää toiminnalleen uudet sopivat ja riittävän keskeiset tilat.

5

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

6

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.





Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

7

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan, tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

8

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

#### Käsittely

19.03.2018 Ehdotuksen mukaan

Asian käsittelyn aikana kuultavana oli Ilkka Aaltonen.

#### Esittelijä

elinkeinojohtaja  
Marja-Leena Rinkineva

#### Lisätiedot

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