



27.04.2020

Asia/3

§ 260

V 6.5.2020, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen Turun kasarmin liike- ja toimistotontille (Kamppi, tontti 4218/2)

HEL 2019-011125 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Anna Vuorjoen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet tontti 4218_2
- 2 Varauspäätös
- 3 Sijaintikartta
- 4 Vuokra-aluekartta
- 5 Salassa pidettävä (Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 17 kohta))

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Kampissa sijaitsevan liike- ja toimistotontin 4218/2 vuokrausperiaatteet elokuva- ja ravintolakäyttöä varten liitteen 1 mukaisesti.

Tiivistelmä

Narinkkatorin ja Lasipalatsinaukion laidalla sijaitseva Turun kasarmin alue rakennuksineen on ollut varattuna kaupunginhallituksen elinkeino- jaoston päätöksellä elokuvakeskuksen suunnittelua varten. Suunnittelu on edennyt varauspäätöksen ehtojen mukaisesti. Elokuvakeskuksen rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2020 aikana.



Esittelijän perustelut

Varauspätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 19.3.2018 päättänyt varata alueen ja alueella sijaitsevan rakennuksen Oy Aristo-Invest Ab:lle, M1 Capital Oy:lle ja Oy Bufo Ab:lle perustettavan yhtiön lukuun elokuva-keskuksen suunnittelua varten 30.6.2020 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Alueelle on suunniteltava elokuvakeskus ja ravintolatiloja.
- Museotoiminnan häiriöt on minimoitava rakentamisaikana.
- Varauksensaaja neuvottelee kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallintapalvelun ja kiinteistöjen kehittämisyksikön kanssa sopimuksen rakennuksen luovutusehdoista.

Päätös on liitteenä 2.

Elinkeinojaostolle tullaan esittämään viimeistään alkusyksystä 2020 varauksen jatkamista. Varausehdot tarkistetaan ja päivitetään varauspäätöksen yhteydessä siten, että ne vastaavat hankkeen sen hetkistä suunnittelutilannetta. Varauksen jatkamista koskevan asian yhteydessä arvioidaan muun ohella hankkeen edistämisen vaikutuksia kaupungin tulonmuodostukseen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 12298, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.10.2015, 256 § ja tullut voimaan 20.11.2015. Asemakaavan mukaan alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeus on 2 170 k-m². Tontille saa sijoittaa tilat Pisararadan keskusta-aseman katutasoon johtaville yleisösisäänkäynneille. Lisäksi alueella on voimassa Pisararadan maanalainen asemakaava nro 12290. Liikennevirasto on 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. Tavoitteena on tarjota laadukkaita ja monipuolisia elokuva- ja ravintolaelämyksiä viihtyisässä ja helposti tavoitettavissa olevassa ympäristössä kaikille helsinkiläisille ja kaupungissa vieraileville. Suunnittelu on edennyt varausehtojen mukaisesti. Hankkeen maanalainen osuus on kustannussyistä pienentynyt alkuperäisestä suunnitelmasta. Näin myös rakentamisaikai-



27.04.2020

Asia/3

sia häiriöitä naapuritontin museotoiminnalle pystytään merkittävästi pienentämään.

Rakennukseen on suunniteltu kolme elokuvasalia, joihin tulee yhteensä 205 paikkaa. Ravintola- ja tapahtumatiloja tulee yhteensä noin 1 000 m². Maanpäällinen rakennusoikeus pystytään hyödyntämään lähes kokonaan. Lisäksi rakennuksen alle on suunniteltu kaksi maanalaista elokuvasalia ja lämpiö.

Tapahtumapaviljongin rakentaminen ja maanalaisen rakennusoikeuden lisääminen edellyttävät asemakaavan poikkeamispäätöstä, siten että nykyistä asemakaavaa ei tarvitsisi muuttaa. Rakentamistyöt on tarkoitus aloittaa vuoden 2020 aikana.

Hankkeen osapuolet

Hankkeesta vastaa vuonna 2018 perustettu varauksensaajien omistama Ilona Studios Oy, jonka on tarkoitus toimia myös keskuksen elokuvaoperaattorina. Keskuksen ravintolatoiminnasta vastaamaan on valittu NoHo Partners Oyj, joka vastaisi myös Lasipalatsin aukion puolelle suunnitellun lasipaviljongin tapahtumasisällöistä.

Suunnitelman mukaan rakennuksen omistajaksi ja tontin maanvuokralaiseksi tulee Lasipalatsin aukion vastakkaisella puolella sijaitsevan Amos Rex -taidemuseon omistava Föreningen Konstsamfundet r.f. (jatkossa Konstsamfundet). Konstsamfundet osallistuminen hankkeeseen parantaa rakentamisaikaista yhteistyötä ja yhdessä hankkeet muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden Lasipalatsin aukiolle. Ilona Studios ja Konstsamfundet tutkivat mahdollisuutta Amos Rexin yhteydessä sijaitsevan Bio Rex -elokuvasalin käytön kehittämiseen ja mahdollisesti yhdistämiseen osaksi suunniteltua uutta elokuvakeskusta.

Tontilla sijaitseva rakennus

Tontilla sijaitsee vuonna 1833 valmistunut Turun kasarmin huoltorakennus. Rakennus toimi Helsingin linja-autoasemana vuosina 1935–2005. Rakennuksen kerrosala on 1 942 k-m².

Tällä hetkellä rakennuksessa on vuokralaisina muun muassa kaupunkiympäristötoimiala, jolla on rakennuksessa toimistotiloja, Henry's Pub ravintola sekä Aseman lapset ry. Elinkeinojaoston tekemän suunnitteluvaramuksen ehtona oli, että kaupunki edesauttaa Aseman lapset ry:n Walkers-toimintaa löytämään toiminnalleen uudet sopivat ja riittävän keskeiset tilat. Aseman lapset ry:n kanssa on etsitty tiloja sekä kaupungin omasta tilakannasta, Konstsamfundetin tiloista että yksityisten keskustakiinteistöjen omistajien tilatarjonnasta.



Rakennuksen myyntineuvottelut ovat käynnissä. Myynnistä päätetään myöhemmin erikseen.

Kaupunkiympäristölautakunnan käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta on käsitellessään vuokrausperusteiden määrittämistä kokouksessa 12.11.2019 yksimielisesti hyväksynyt vastaehdotuksen, jonka mukaan kaupunki varmistaa hyvissä ajoin ennen rakentamispäätöksen tekemistä, että Aseman lapset ry:n ylläpitämälle Walkers-nuorisokahvilalle löydetään uudet ja riittävän keskeiset tilat läheltä nykyistä kahvilatilaa.

Esitettävät vuokrausperiaatteet

Tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Sopimus alkaa myöhemmin päätettävästä ajankohdasta 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 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 liitteenä ja kartta vuokrattavasta alueesta liitteenä 4.

Toimivalta

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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



27.04.2020

Asia/3

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet tontti 4218_2
- 2 Varauspäätös
- 3 Sijaintikartta
- 4 Vuokra-aluekartta
- 5 Salassa pidettävä (Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 17 kohta))

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.11.2019 § 568

HEL 2019-011125 T 10 01 01 02

Simonkatu 3

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Kampissa sijaitsevan niin kutsutun Turun kasarmin liike- ja toimistotontin 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

12.11.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

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



27.04.2020

Asia/3

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Eveliina Heinäluoman vastaehdotuksen.

05.11.2019 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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