



§ 555

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 päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle:

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

Tiivistelmä

Narinkkatorin ja Lasipalatsin aukion laidalla sijaitseva Turun kasarmin alue rakennuksineen on ollut varattuna kaupunginhallituksen päätöksellä elokuvakeskuksen suunnittelua varten. Suunnittelu on edennyt kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Elokuvakeskuksen rakenta-



minen 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-m². 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 m². Maanpäällinen rakennusoikeus pystytään hyödyntämään lähes koko-



naan. Lisäksi rakennuksen alle on saatu suunniteltua kaksi maanalais-
ta elokuvasalia ja lämpiö.

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

Hankkeen osapuolet

Hankkeesta vastaa vuonna 2018 perustettu varauksensaajien omista-
ma Ilona Studios, jonka on tarkoitus toimia myös keskuksen elokuva-
peraattorina. 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 rakentami-
saikaista 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 kau-
punkiympäristötoimiala (toimistotiloja), Henry's Pub ravintola ja Ase-
man 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 keskei-
set tilat. Walkersin kanssa on etsitty tiloja sekä kaupungin omasta tila-
kannasta, Konstsamfundetin tiloista että yksityisten keskustakiinteistö-
jen omistajien tilatarjonnasta.

Rakennuksen myynnistä on neuvoteltu varausaikana ja siitä päätetään
myöhemmin erikseen.

Esitettävät vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden mukaan tontti vuokrataan pitkäaikaisella maan-
vuokrasopimuksella. Sopimus alkaa myöhemmin päätettävästä ajan-
kohdasta 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

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

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



05.11.2019

Asia/12

Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

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