

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto
Tonttiasasto
osastopäällikkö Juhani Tuuttila

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP 15-07-2010

KV 2010-487/541

ELÄVÄN MUSIIKIN YHDISTYS ELMU RY:N TOIMITILOJEN SIIRTO

Kiinteistövirasto on pyytänyt Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n (ELMU) hallitukselta kirjelmää koskien toimitilojen siirtoa.

Yhdistyksemme hallituksen kanta on, että ELMU voi luopua Nosturista, jos yhdistyksen toiminta kokonaisuudessaan ja suunnitellussa laajuudessaan ja katkoksitta voidaan siirtää vanhaan Konepajahalliin ja muihin Telakkarannan tiloihin Kiinteistöviraston kanssa käydyissä keskusteluissa esillä olleella tavalla.

ELMU:n tavoitteena on Nosturin musiikkitalotoiminnan siirtäminen Telakkarannan vanhaan Konepajahalliin ja sen yhteyteen tuleviin tiloihin. Halli on mittasuhteiltaan, rakenteeltaan ja tyyliiltään erinomainen konserttitaloksi, jota vastaavaa ei ole Helsingissä eikä koko Suomessa. Vastaavia maailman maineessa olevia halleja on esimerkiksi Berliinissä ja Barcelonassa. Joka tapauksessa nykyisen täydellä kapasiteetilla Nosturissa harjoitetun toiminnan edellytysten turvaaminen on yhdistykselle tärkeää tulevaisuudessa. Nosturin konserteissa, muissa yleisötilaisuuksissa ja harjoitustiloissa on vuosittain 100.000-130.000 kävijää, joista 40% on alaikäisiä ja loput pääosin muita nuoria. Voittoa tavoittelematon yleishyödyllinen ELMU on pääkaupunkiseudun suurin ja tärkein alaikäisille ja nuorille aikuisille tarkoitettujen musiikkitapahtumien sisällöntuottaja kokoluokassaan.

ELMU:lla on vuosikymmenien kokemus teollisuusrakennusten muuntamisesta, kunnossapidosta ja hallinnasta musiikkikulttuurikäyttöön, sekä vahva sisällöntuottamisen tietotaito. ELMU tarjoaa kaupungille musiikkipalveluiden sisällöntuotantoon painottuvan ei-kaupallisen operaattorimallin, joka täydentäisi Kaapelitehtaan ja Suvilahden kiinteistönhallintaan painottuvia palvelumalleja. ELMU:lla on hyvä ja vahva maine neutraalina ja reiluna yhteistyökumppanina, joka mahdollistaa myös muiden ei-kaupallisten, kaupallisten ja kunnallisten tahojen sisällöntuotannon uudessa konserttitalossa.

Toimintaa Telakkarannassa on käsitelty Kiinteistövirastolle 26.1.2010 esitetystä aloitteesta Nosturista klusteriksi ja muistiossa 2.2.2010 Telakkarannan eteläpäädyn rakennuksista osana musiikkiklusterialoitetta.

Toimitilojen siirto

ELMU siirtää konserttitoimintansa ja kahvila- sekä ravintolatoimintansa alueen eteläpään Konepajahalliin (Telakkakatu 6 / Munkkisaarenkatu 1) rakennukselle luontaisessa mittakaavassa. ELMU:lle luovutettaessa Konepajahalliin tulee olla sellaisessa kunnossa (ilmanvaihto, jäähdytys, lämmitys, sähköistys, vesi, viemäröinti, lattia, vesikatto, saniteetitilat, valaistus, hätäpoistumistiet, äänieristys, ripustuspisteet jne.), että Konepajahalliin kaavailussa 3000 hengen konserttisalissa voidaan toteuttaa laadukkaita ja turvallisia yleisötilaisuuksia hoito- ja kunnossapitokustannuksiltaan edullisesti. Hallitilan tulee olla muunneltavissa erikokoisiin yleisötilaisuuksiin (esim. 3000/1000/500 henkeä). Hallitilassa

SHA

järjestetään myös Nosturi-mittaluokan ja sitä pienempiä klubitapahtumia. Tilojen tulee täyttää viranomaisvaatimukset. Konepajahallissa on oltava myös ravintola- ja kahvilatoimintaan tarkoitettut tilat, jotka soveltuvat sekä yleisötilaisuuksiin että päiväkäyttöön. ELMU on toimittanut Kiinteistövirastolle pohjapiirroshahmotelmia Konepajahallin muuttamiseksi. Elmu ja sen yhteistyökumppanit vastaavat tilojen kalustamisesta (esim. esiintymislava, äänentoisto, konserttivalaistus, istuimet, vaatesäilytys, ravintola- ja kahvilakalustus keittiökäyttöön mukaan lukien).

Entinen palkkakonttorirakennus on kunnostettava ELMU:n toimisto- ja henkilöstötilakäyttöön sekä konserttitoiminnan lipunmyyntipisteeksi. Palkkakonttorin viereinen toimistorakennus samassa pihapiirissä voidaan myös soveltaa musiikkiklusteria tukevaan toimistokäyttöön. Piha-alueet ja muu ympäristö tulee kunnostaa toimintaa vastaavaksi. Esimerkiksi konserttitoiminnan raskaalle kalustolle (rekat, keikkabussit, kuorma-autot) tulee varata riittävät pysäköintitilat, lastausalueet jne.

Bändiharjoitustilat siirretään joko Puutyöpajaan ja sen varastoon tai Konepajahallin lähelle kaavailtuihin maanalaisiin uudisrakennuksiin siten, että tilat ovat hoito- ja kunnossapitokuluiltaan edulliset. Harjoitustiloja on oltava riittävä määrä ottaen huomioon nykyiset tilat Nosturilla ja nykyinen kysyntä, joka moninkertaisesti ylittää tarjonnan (nyt noin 1000 bruttoneliometriä, joissa 10 harjoitustilaa ja yli 40 bändiä). Harjoitustilajono huomioon ottaen tilantarve on ainakin noin 2000 bruttoneliometriä ja 20 harjoitustilaa. Harjoitustiloja ei voi sijoittaa Konepajahalliin, palkkakonttoriin tai esitettyyn toimistorakennukseen. Harjoitustilat rakennetaan niin, että niitä voidaan käyttää ilman ympäristölle aiheuttavia häiriöitä. Tiloissa on oltava riittävä ilmanvaihto, sähkö, äänieristys, kulkuyhteydet jne. Tiloja tulee voida käyttää läpi vuorokauden seitsemän päivää viikossa. Kaikista harjoitustiloista tulee olla yhteys tavara- ja henkilökuljetuksia varten autolastausalueelle (hissiyhteys, jos tilat ovat eri tasossa).

Siirtymisen toteuttaminen

Kaupungin on huolehdittava siitä, että Konepajahallin konserttitilat aputiloineen, ravintola- ja kahvilatilat sekä palkkakonttorin toimistotilat ja harjoitustilat ovat täysin käyttökunnossa luovutushetkellä. Nuoriso- ja kaupunkikulttuuria edistävällä voittoa tavoittelemattomalla ELMU:lla ei ole resursseja kunnostaa tiloja itse omilla varoillaan. Siirtyminen uusiin tiloihin on voitava toteuttaa katkoksitta. Lyhytkin katkos aiheuttaa mittavia taloudellisia ja muita ongelmia yhdistykselle ja sen sidosryhmille. Esimerkiksi konsertit sovitaan esiintyjien kanssa jopa vuosia ennakkoon, joten aikataulun tulee olla huolellisesti suunniteltu sekä realistinen ja siihen tulee yhteisesti sitoutua.

Hanke on myös mahdollista aloittaa niin, että ELMU tilaa ja kustantaa arkkitehtuurisen ja rakennesuunnittelutyön vuokranalennusta vastaan yhteistyössä Kiinteistöviraston kanssa.

ELMU:a on jatkuvasti informoitava ja etukäteen kuultava tilojen suunnittelun ja toteutuksen osalta. Tiloja koskevista suunnitelmista ja toteutuksen aikataulusta on sovittava ELMU:n kanssa.

Kaupungin tulee huolehtia rakennusten rakenteiden ja LVIS-järjestelmien kunnossapidosta myös tilojen luovuttamisen jälkeen.

Nykyistä vuokrasopimusta on muutettava siten, että sopimus on voimassa koko siirtymävaiheen ajan ja päättyy, kun Konepajahalli ja muut uudet rakennukset on luovutettu ELMU:lle tässä esitetyllä tavalla.

Uusien tilojen vuokra-ajan on oltava riittävän pitkä, jotta yhdistys voi pitkällä tähtäimellä suunnitella ja toimia järkevästi sekä kestävästi uusissa tiloissa. Rakennusten suojeltava luonne käy hyvin yksin pitkäaikaisen ja sitoutuneen vuokralaisen etujen kanssa. ELMU ehdottaa uusien toimitilojen vuokra-ajaksi vähintään 30 vuotta käyttönotosta. Myös vuokrasopimuksen jatkamisen edellytyksistä tulisi sopia etukäteen.

Yhdistyksen maksama vuokra uusista tiloista on korkeintaan sama (euroa/neliömetriltä) kuin nykyisessä vuokrasopimuksessa; tämä koskee myös mahdollisia uudisrakennuksiin sijoitettavia harjoitustiloja.

Maksettavan vuokran määrään tulee myös löytää konsensus yhdessä Kulttuuri- ja kirjastolautakunnan kanssa, joka myöntää yhdistyksemme vuosittaisen toiminta-avustuksen. Vuokran määrään tulee olla sama kuin toiminta-avustuksen ja sen korotustarpeissa tulisi ottaa huomioon mahdollisuudet muuttaa toiminta-avustusta vastaavasti.

Lopuksi

Telakkarannan aktivoimisesta musiikkikulttuuri- ja harjoitustilakäyttöön on käyty keskustelua jo yli kymmenen vuotta. Kaupungin eri virastot ja tahot ovat olleet koko ajan myötämielisiä ELMU:n toiminnan laajenemiselle alueella. Myös päivisin auki oleva uusi musiikkikeskus tukisi merkittävästi Telakkarantaan kaavailtuja design-keskus- ja muita kulttuurihankkeita sekä lähialueiden vanhoja ja uusia asuin-, liike- ja toimistorakennusalueita.

Toiminnan siirto on ELMU:lle niin merkittävä asia, että siitä päättää yhdistyksen vuosikokous. ELMU:n hallituksen mielestä siirron toteuttaminen ehdotetulla tavalla on yhdistyksen edun ja tavoitteiden mukaista. ELMU:n hallitus puoltaa ja edistää tällaisen päätöksen tekemistä yhdistyksen kokouksessa.

Odotamme Kiinteistöviraston jatkavan neuvotteluja ja esittävän kirjallisen sitoumuksen toimitilojen siirron eteenpäin viemiseksi.

Helsingissä 10.3.2010

Elävän musiikin yhdistys ELMU ry


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kaarina Etto

Hallituksen puheenjohtaja

