

31.12.2014



HELSINGIN  
KAUPUNKI

## ELMU –TYÖRYHMÄN RAPORTTI

Raportti ja toimenpide-ehdotukset

## Sisältö

### ELMU -työryhmän raportti ja toimenpide-ehdotukset \_Toc408920336

	Telakkarannan asemakaava, kiinteistökaupan esisopimus ja ELMU:n Nosturi .....	4
	ELMU ry .....	5
	Korvaavat tilat.....	5
	Yleisötila 3 000 hengelle.....	6
	Toimenpide-ehdotukset .....	6
	Vaikutusten vertailutaulukko .....	8
Liite:	ELMU –työryhmän raportti, taustamuistio .....	9
1	Johdanto .....	9
2	Työryhmän asettaminen, tarkoitus ja jäsenet.....	9
3	Työryhmän työskentely .....	9
	Kokoukset.....	10
	Asiantuntijoiden kuuleminen.....	10
4	Kaupunginvaltuuston hyväksymä investointisuunnitelma .....	10
5	Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry .....	10
	ELMU:n vaiheita .....	10
	ELMUn toiveet uudelle sijainnille ja tiloille .....	11
	ELMUn rahoitus ja toimintaedellytykset.....	12
	Tilavalinnan vaikutus ELMUn julkisen tuen tarpeeseen .....	12
6	Tilojen yhteiskäyttömahdollisuudet muiden kulttuurialan toimijoiden kanssa .....	13
	Muut kulttuurialan toimijat ja heidän tilansa .....	13
	Tilojen yhteiskäytön kustannusvaikutukset.....	13
7	Tarkastellut tilavaihtoehdot .....	14
	Telakkarannan konepaja .....	14
	Suvilahden kaasukellot.....	15
8	Investointihankkeen rahoitus.....	16
	Kiinteistöyhtiömalli .....	17
9	Johtopäätökset.....	17

10	Taustamuiston liitteet .....	17
	Liite 1: ELMU -työryhmän asettamispäätös .....	17
	Liite 2: Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n säännöt .....	18
	Liite 3: ELMU numeroina .....	19
	Liite 4: ELMU:n historia .....	19
	Liite 5: ELMU:n ensimmäiset tilat .....	20
	Liite 6: Vetoomus ELMU ry:n Konepaja-hallin puolesta.....	21
	Liite 7: ELMU:n ja nuorisoasiainkeskuksen yhteistyö .....	22
	Liite 8: Helsingin kaupunginmuseon näkemys Suvilahden kaasukelloista.....	23
	Liite 9: Kaasukellon tekninen periaate .....	24
	Liite 10: SUVILAHTI - Sirkusta, musiikkia ja arkkitehtuuria .....	25
	Liite 12: Muut esille tulleet vaihtoehdot.....	26
	Liite 13: Julkisen tuen lailliset rajat .....	26
	Liite 14: Toivomusponsi, kaupunginvaltuusto 9.4.2014 .....	27

## ELMU -työryhmän raportti ja toimenpide-ehdotukset

### Telakkarannan asemakaava, kiinteistökaupan esisopimus ja ELMU:n Nosturi

Kaupunginjohtaja asetti johtajistokäsittelyssä 19.2.2014 työryhmän, jonka tehtäväksi annettiin selvittää sijainti-, rahoitus- ja toteuttamismallivaihtoehdot Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n (=ELMU) toimintojen uudelleen sijoittamiseksi. Työryhmän tavoitteeksi määriteltiin löytää kaupunginvaltuuston hyväksymä investointiraami huomioiden taloudellisesti ja toiminnallisesti toteuttamiskelpoinen kokonaisratkaisu, joka mahdollistaa myös ELMU:n toimintaedellytysten säilymisen.

Työryhmän tuli selvityksessään arvioida tarvittavan konsertti- /kulttuuritalan yhteiskäyttömahdollisuudet muiden kulttuurihankkeiden kanssa ja mahdollisesta yhteiskäytöstä saatavat kustannushyödyt sekä yhdessä kaupunginkanslian elinkeino-osaston kanssa tarvittaessa laatia elinkeinovaikutusten arviointi. Asettamispäätöksessä todettiin, että vaihtoehtoina tulee tutkia mm. Telakkarannan konepajakiinteistö, Jätkäsaaren Bunkkeri sekä Suvilahden vanha teräskaasukello ja muut mahdollisesti esille nousevat tilaratkaisut.

Työryhmän asettamisen taustana oli Telakkarannan alueen asemakaava ja alueen osaa koskeva kiinteistökaupan esisopimus, jotka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.4.2014 (104 ja 107 §).

Telakkarannan asemakaavassa alueen pohjoisosaan kaupungin omistamalle maalle osoitetaan kaksi asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tonttia, 5130/1 ja 5131/1, joiden yhteinen kerrosala on yli 18 000 kerrosneliometriä. Korttelien rakentaminen edellyttää Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:lle (= ELMU) nyt vuokrattuna olevan Nosturi-rakennuksen purkamista.

Tehdyn kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan kaupunki on sitoutunut myymään korttelit yhteensä noin 29 miljoonan euron vähimmäiskauppahinnasta Skanska Oy:lle. Esisopimuksessa lähdetään nykyisen Nosturi -rakennuksen 20 vuoden huoneenvuokrasopimuksen päättymisaika 31.12.2019 huomioon ottaen siitä, että mikäli Nosturi -rakennus ei ole 31.3.2020 mennessä siirtynyt kaupungin vapaaseen omistajahallintaan, ja ellei osapuolten välillä toisin sovita, raukeaa esisopimus AK -tonttien 5130/1 ja 5131/1 osalta.

Kun pyritään näidenkin tonttien osalta esisopimuksen toteutumiseen siinä tarkoitetuin tavoin ja aikataulussa, Nosturi-rakennuksessa huoneenvuokrasopimuksen perusteella toimivalle ELMU:lle on tarpeen osoittaa korvaavat tilat. Ratkaisuun ELMU:n tilojen korvaamiseksi tulee esisopimuksen mukaan pyrkiä

ELMU:n kanssa neuvotellen ensisijaisesti niin, että Nosturi -rakennus voidaan vapauttaa yhdistyksen käytöstä 31.12.2017 mennessä, ja joka tapauksessa nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2019.

## **ELMU ry**

ELMU on toiminut Helsingissä vuodesta 1978 tarjoten harjoitustiloja ja esiintymistiloja muusikoille. ELMU:n ensimmäinen toimipaikka oli Lepakko Porkkalanlankadulla, mistä yhdistys siirtyi tontin uuden käyttötarkoituksen tieltä Telakkarannan Nosturiin.

Nosturissa on tilaa 2764 hu-m<sup>2</sup>. Nosturiin mahtuu enimmillään 900 henkilöä. Nosturin bänditiloihin on useamman vuoden jono. Tällä hetkellä Nosturissa toimii 40 yhtyettä. Osa Nosturin tapahtumista on avoimia myös alaikäisille.

Lisäpiirteen selvitykseen toi se, että ELMU nykytilanteestaan ja työryhmän toimeksiannosta poiketen esitti käydyissä neuvotteluissa Nosturin tilat korvauksiksi vaihtoehtoksi oleellisesti suurempien tilojen saamista käyttöönsä. Lähökohtana yhdistys piti sijoittumistaan Hietalahden telakan vanhaan ja sittemmin tyhjäksi jääneeseen konepajarakennukseen, jonka omistaa nykyään Skanska Oy.

Perusteluna uusille merkittävästi isommille tiloille yhdistys esitti, että Helsingistä puuttuu 3000 hengen esiintymisareena ja sille olisi laajempaakin kysyntää tapahtumajärjestäjien parissa. Lisäksi tällaisen tilan hallinnointi voisi yhdistyksen näkemyksen mukaan olla ELMU:lle nykytilanteeseen verrattuna liiketaloudellisesti olennaisesti kannattavampaa, jolloin yhdistyksen tarve tukeen kaupungilta vähenisi.

## **Korvaavat tilat**

ELMU:n ensisijaisena vaihtoehtonaan pitämä konepaja on mittasuhteiltaan moninkertainen nykyiseen Nosturiin verrattuna. Konepajaan saattaisi teknisesti olla mahdollista toteuttaa konsertti- ja tapahtumasali jopa 3000 hengen yleisölle. Kustannukset arvioitiin kuitenkin liian korkeiksi, alustavasti noin 30 miljoonaksi, eikä rakennus ole kaupungin omistuksessa.

ELMU:n kaavailemien uusien laajempien tilojen edellyttämä investointi olisi merkittävä, samoin investoinnin vaikutus yhdistyksen käyttökulujen kasvuun. Kaupungin tukea yhdistykselle ei kuitenkaan ole suunniteltu oleellisesti lisättäväksi.

Työryhmä totesi Konepajan ja useiden vaihtoehtoisten tilojen tutkimisen jälkeen ainoaksi toiminnallisuudeltaan, sijainniltaan, taloudeltaan ja aikataulultaan realistiseksi vaihtoehtoksi Suvilahden tiilisen kaasukellon. Kaasukello on kaupungin omistuksessa ja se tulee jo rakennusvalvonnan uhkasakonkin uhalta joka tapauksessa peruskunnostaa ja muuttaa kaasunjakelulaitteesta rakennukseksi. Tiilinen kaasukello on sijainniltaan hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä ja siihen on mahdollista toteuttaa ELMU:n nykyisiä korvaavat tilat.

ELMU:n tavoitteekseen asettamaa 3000 hengen yleisötilaa rakennukseen ei kuitenkaan voi tilan rajallisuuden vuoksi sijoittaa.

Nuorisoasiainkeskus selvittää, voisiko se sijoittua kaasukelloon yhdessä ELMU:n kanssa. Nuorisoasiainkeskus pitää sijaintia ja synergiaetuja mahdollisesti merkittävänä. Jos ratkaisu osoittautuu toimivaksi, nuorisoasiainkeskus luopuu kulttuuriareena Gloriasta. Tämä edellyttää kuitenkin ELMU:n tila- ja toimintakonseptin merkittävää muuttamista, eikä tietysti ratkaise yhdistyksen tavoitetta 3000 hengen yleisötilan toteuttamisesta.

Työryhmä pitää alustavien selvitysten perusteella tarkoituksenmukaisena osoittaa nykyisen Nosturin korvaavat tilat Suvilahdesta, saneerattavasta tiilisestä kaasukellosta edellyttäen, että samalla kyetään tässä rakennuksessa ratkaisemaan kaupungin nuorisoasiainkeskuksen toiminnalliset- ja tilatarpeet. Tämä edellyttää kuitenkin myös ELMU:n toimintakonseptin sopeuttamista yhteiseen tilaratkaisuun. Kaupungin arvioidaan voivan peruskunnostaa tiilinen kaasukello investointiohjelmansa puitteissa.

### **Yleisötila 3 000 hengelle**

Tiilisen kaasukellon vieressä sijaitsevaan teräksiseen kaasukelloon pidetään alustavien selvitysten perusteella mahdollisena toteuttaa ELMU:n tavoitteekseen asettama noin 3000 hengen yleisötila. Kaupungin varoilla tämä ei kaupungin talousarvio ja pitkän aikavälin investointisuunnitelma huomioon ottaen ole mahdollista.

Työryhmä toteaa kuitenkin, että teräksinen kaasukello maapohjineen voitaisiin varata ELMU:lle ja mahdollisille kumppaneille tavoitellun tapahtumatilan suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi.

### **Toimenpide-ehdotukset**

1. Todetaan, että Telakkarannan konepajaan sijoittuva hanke ei voi toteutua kaupungin rahoittamana.
2. Ensisijaisena ratkaisuna Nosturia korvaaviksi tiloiksi esitetään ELMU:n ja nuorisoasiainkeskuksen yhteisen hankkeen sijoittumista Suvilahteen. Hankkeen toteutuessa nuorisoasiainkeskus luopuu ulkopuoliselta vuokratuista Glorian tiloista, joiden vuokrasopimus on päätettävissä 31.12.2018.
3. ELMU:lle ja nuorisoasiainkeskukselle varataan Suvilahden tiiliverhoiltu kaasukello yhteisen hankkeen toteuttamiseksi.
4. Tilakeskus käynnistää ELMU:n ja nuorisoasiainkeskuksen yhteisen hankkeen tarveselvityksen rahoitus-, hallinto- ja organisaatiovaihtoehtoineen siten, että työryhmään otetaan jäseneksi myös Kiinteistö Oy Kaapelitalon edustajia. Yhtiö hallinnoi alueen muuta rakennuskantaa.

5. Kaupunki varautuu Suvilahden tiiliverhoillun kaasukellon välttämättömiin puhdistuksen ja peruskunnostuksen vaatimiin kustannuksiin 24.5.2012 laaditun peruskorjauksen hankesuunnitelman mukaisesti. Tämän kaikissa tapauksissa välttämättömän peruskunnostuksen kustannusarvio on noin 9 miljoonaa euroa.
6. Peruskunnostettu kaasukello rakennetaan laadittavan uuden hankesuunnitelman mukaisesti. Vuokran määräyksessä otetaan huomioon pääoman perustetta arvioitaessa vähentävinä tekijöinä mm. haitallisten aineiden poistamisesta aiheutuneet kustannukset. Tilojen pääoman tuottovaatimusta arvioitaessa otetaan huomioon vähentävinä tekijöinä tiilikellosta aiheutuvat mahdolliset toiminnalliset yms. rajoitukset.
7. ELMU:lle varataan suunnittelua ja markkinaehtoista toteutusta varten teräksinen kaasukello noin 3000 hengen konsertti- ja tapahtumatilaa varten.

## Vaikutusten vertailutaulukko:

<b>Vaikutukset</b>	<b>Telakkarannan konepaja</b>	<b>Suvilahden kaasukellot</b>
Valtuustostrategia		Uudisrakennusalueen kehittyminen.
Toiminnalliset	Nosturin tilat + 3000 hengen Sali.	Kokonaan uusi tilaohjelma, joka vastaa tämän päivän ja tulevien vuosikymmenten tarpeisiin.
Alueelliset	Telakkaranta on ahdas suurten yleisötilaisuuksien kannalta. Ympäröivä asutus rajoittaa toimintaa (melu, liikenne). Ulkotilaisuudet eivät ole mahdollisia. Julkinen liikenne palvelee huonosti suunniteltua käyttöä. Pysäköintitilaa on vähän.	Suvilahdessa on tilaa suurillekin yleisömäärille. Lähellä ei ole häiriintyvää asutusta. Julkinen liikenne palvelee erinomaisesti. Myös pysäköintitilaa on runsaasti. Ulkotilaisuudet onnistuvat suurillekin joukoille. Selkeää synergiaa Suvilahden muiden toimintojen kanssa. Suvilahti tunnetaan yleisesti musiikki- ym. kulttuuritapahtumien paikkana.
Aikataululliset	Aikataulu riippuu rakennuksen yksityisestä omistajasta.	Kaasukelloja puhdistetaan ennen rakentamista ja osittain rinnan rakentamisen kanssa. Puhdistamisen aikataulu selviää työn päästyä käyntiin.
Taloudelliset	Rakennuksen omistaa yksityinen rakennusliike, kauppahinnaksi on arvioitu 5-6 M€. Suojellun ja haitallisia aineita sisältävän rakennuksen hankkiminen olisi riski.	Kaupunki omistaa kaasukellot. Tiilikello tulee uhkasakon uhalla kunnostaa joka tapauksessa.
Kaupungin tilastrategia	Kaupungin tilamäärä kasvaisi strategiaohjelman tavoitteiden vastaisesti nykyisten ELMU:n käytössä olevien tilojen pinta-alan kasvaessa.	Suvilahden tilojen järkevä käyttö on kaupungin tilastrategian mukaista.



## **Liite:**

# **ELMU –työryhmän raportti, taustamuistio**

## **1 Johdanto**

Helsingin Elävän musiikin yhdistys ELMU ry on toiminut vuodesta 1978 tarjoten harjoitustiloja ja esiintymistiloja muusikoille. ELMU:n ensimmäinen toimipaikka oli Lepakko Porkkalankadulla, mistä ELMU siirtyi tontin uuden käyttötarkoituksen tieltä Telakkarannan Nosturiin.

Nosturin määräaikainen 20 vuoden vuokrasopimus päättyy 31.12.2019. Nosturissa on tilaa 2764 hu-m<sup>2</sup>. Nosturiin mahtuu enimmillään 900 henkilöä. Nosturin bänditiloihin on useamman vuoden jono. Tällä hetkellä Nosturissa toimii 40 yhtyettä. Osa Nosturin tapahtumista on avoimia myös alaikäisille.

Kaupunki on etsinyt ELMU:lle korvaavia tiloja selvittäen useita vaihtoehtoja. Tavoitteena on ollut ELMU:n toimintaedellytysten säilyttäminen. ELMU:n nykytilanteesta ja tämän työryhmän toimeksiannosta poiketen ELMU on esittänyt uusien tilojen vaihtoehdoksi oleellisesti suurempien tilojen saamista käyttöönsä. Perusteluna on ollut, että Helsingistä puuttuu 3000 hengen esiintymisareena ja sille olisi laajempaakin kysyntää tapahtumajärjestäjien parissa. Lisäksi 3000 hengen tilan pyörittäminen voisi olla ELMU:lle liiketaloudellisesti kannattavaa ja siten vähentää sen tarvitsemaa kaupungin tuen määrää.

ELMU:n uusien, oleellisesti laajempien tilojen edellyttämä investointi olisi merkittävä, myös vaikutus ELMU:n käyttökulujen kasvuun olisi oleellinen. Samaan aikaan kaupungin avustusta ELMU:n toimintaan ei olla kasvattamassa.

## **2 Työryhmän asettaminen, tarkoitus ja jäsenet**

Kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä 19.2.2014 asettaa työryhmän etsimään kaupunginvaltuuston hyväksymä investointiraami huomioiden taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutuskelpoinen kokonaisratkaisu, joka mahdollistaa myös ELMUn toimintaedellytysten säilymisen. Työryhmän asettamis päätös on liitteenä 1.

## **3 Työryhmän työskentely**

Työryhmän tulee saada työnsä valmiiksi 30.12.2014 mennessä. Työryhmän toiminnassa on noudatettava kaupunginhallituksen 10.5.2010 antamaa ohjetta tilapäisistä toimielimistä.

## **Kokoukset**

Ensimmäinen kokous pidettiin 17.4.2014 ja seuraavat: kokous 21.5.2014 (vieraana ELMU), kokous 18.6.2014 (vieraana Logomo Oy), kokous 20.8.2014 (vieraana Niina Puumalainen Pasila-projektista), kokous 24.9.2014, keskustelutilaisuus Laiturilla 23.10.2014, kokous 5.11.2014, 26.11.2014 (oikeuspalvelut), 1.12.2014 (kaupunginkanslia), kokous 1.12.2014, kokous 18.12.2014, kokous 8.1.2015.

## **Asiantuntijoiden kuuleminen**

### *ELMU ry*

ELMU ry:n edustajia on tavattu 26.3.2014, 21.5.2014, 23.10.2014 ja 20.11.2014.

### *Muut asiantuntijat*

Nuorisotoimenjohtaja Tommi Laitio kutsuttiin mukaan työryhmän toimintaan. Asiantuntijoina on kuultu Turussa toimivan Logomo Oy:n edustajia, LiveNationin edustajia, kaupunginmuseon ja kaupungin oikeuspalveluiden edustajia. Tapahtuma-alan toimijoille järjestettiin keskustelutilaisuus 23.10.2014. Skanska Oy:n edustajien näkemyksiä on tiedusteltu useampaan otteeseen.

## **4 Kaupunginvaltuuston hyväksymä investointisuunnitelma**

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä kymmenen vuoden investointisuunnitelmassa ei ole varauduttu ELMU:n uusien tilojen rahoitukseen. Tiilisen kaasukellon välttämätön, arviolta 9 miljoonan euron hintainen peruskunnostus on alustavasti mahdollista tehdä esirakentamiseen ja alueiden käyttöönoton edellyttämiin toimenpiteisiin varattujen ja suunniteltujen määrärahojen puitteissa.

## **5 Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry**

### **ELMU:n vaiheita**

Helsingin Elävän musiikin yhdistys ELMU ry on toiminut vuodesta 1978 tarjoten harjoitustiloja ja esiintymistiloja muusikoille. ELMU ry on vastannut käytössään olevien tilojen hallinnasta, kunnossapidosta ja toiminnasta.

Vuodesta 1998 ELMU:n päätoimipaikka on ollut Telakkarannassa sijaitseva Nosturi. Tätä ennen ELMU toimi Lepakossa, Porkkalankadulla vuosina 1979-1999. Toimintaa pyöritettiin Eerikinkatu 15:ssä sijaitsevasta toimistosta. ELMU järjesti klubeja mm. KY:llä ja Natsalla. ELMU ry:n historia on liitteenä 4.

## ELMUn toiveet uudelle sijainnille ja tiloille

ELMU ry on ensisijaisesti kiinnostunut telakan Konepajarakennuksesta, mutta on ilmoittanut että myös Suvilahti on mahdollinen. ELMU toivoo Nosturia korvaavien tilojen lisäksi 3000 hengen konsertti- ja tapahtuma-areenaa, jotta uusista tiloista saataisiin liiketoiminnallisesti kannattavat.

ELMU:n ensisijaisena toiveena on, että kaupunki omistaa tilat ja vuokraa ne ELMU:lle alennetulla tuotto prosentilla (3 % -> 1 %).

### *Nykyiset tilat (Nosturi)*

Vuonna 1999 Porkkalankatu 1 tontti myytiin Nokialle pääkonttorin rakentamista varten. Kaupunki hankki ELMU ry:lle korvaavat tilat ostamalla samana vuonna ELMUn käytössä nyt olevat tilat osoitteessa Telakkakatu 8 (Nosturi, entinen telakan varusteluvarasto) telakkayhtiö Kvaerner Masa-Yardsilta. Rakennukseen tehtiin mittavat perusparannukset ja sen käyttötarkoitus muutettiin musiikin harjoittelu- ja esiintymistiloiksi. Lisäksi rakennukseen suunniteltiin kahvila ja ELMU:n toimintaan liittyviä toimistotiloja. Nosturin hankesuunnitelma valmistui 23.6.1998.

Tavoitteena oli, että kiinteistövirasto liittää rakennuksen itsenäiseksi, erilliseksi rakennukseksi teknisiin verkostoihin ja vuokralainen muuttaa ja varustaa tilat tarpeensa mukaiseen kuntoon. Yhteisesti hyväksyttynä tavoitteena oli Lepakon laatutaso. ELMU hyväksyi hankesuunnitelman kun kaupunki lupasi rahoittaa Nosturin muutosrakentamisen kustannuksetkin (9,57 miljoonaa markkaa) ja ELMU perui oikaisuvaatimuksensa hankesuunnitelman hyväksymispäätöksestä 26.11.1998.

Nosturin ELMU:n käyttöön suunniteltu kerrosala oli alun perin noin 2756 m<sup>2</sup> ja huoneistoala noin 2543 m<sup>2</sup>. Nosturille suunniteltiin 11 autopaikkaa. Rakennuksessa ei ole väestönsuojaa, väestösuojan tarve on 60 m<sup>2</sup>.

Itälohkoon suunniteltiin alun perin työtilat, kuten bändien treenikämpät, puu/metallipaja, valokuvastudio, PA -kaluston varasto. Länsilohkoon suunniteltiin aulatilat, kahvila, toimistotilat, äänitysstudio sekä konsertti-/monitoimihalli Dieselvintti. Entiseen junatunneliin sijoitettiin lipunmyynti, turvatarkastus ja vaatesäilytys.

Dieselvintti on korkeimmillaan kahdeksan metriä korkea eikä siellä ole ollenkaan keskilattiapilareita. Parven alle suunniteltiin alakerran tarvitsemat sanititeetitilat ja varastot näyttämötekniikalle ja kalusteille.

Nosturin alkuperäinen korjauskustannusarvio oli noin 10 miljoonaa markkaa ja todelliset kustannukset nousivat noin 23 miljoonaan markkaan. ELMU:n alkuperäinen vuokra Nosturista oli 36 666 markkaa eli noin 6100 euroa kuukaudessa (2,21 €/k-m<sup>2</sup>). Vuonna 2014 Nosturin vuokra on ollut 2,90 €/htm<sup>2</sup>. Kaupunki maksoi Nosturin rakennuksesta telakkayhtiölle 1 000 000 markkaa.

Nosturin markkinavuokra olisi pääomavuokrana ollut 25-35 mk/m<sup>2</sup>/kk. Tontin pääomavuokra varastokäytössä olisi ollut 6 mk/m<sup>2</sup>/kk, mutta sitäkään ei peritty. Rakennuksen hankintahinnan vaikutus pääomavuokraan oli 2,0 mk/m<sup>2</sup>/kk. Kulttuuriasiainkeskus varasi ELMU:n avustukseen 440 000 mk/v. Vuonna 2014 kulttuurikeskuksen avustus ELMU:lle on 105 000 € vuodessa.

### *Uudet tilat, ELMU:n toive*

Helsinkiin on toivottu 3 000 hengen konserttisalia ELMU:n lisäksi yleisemminkin. Tällä hetkellä kaupungissa ei ole klubien ja jäähallien välisessä kokoluokassa konsertti- ja kulttuurikäyttöön suunniteltua tilaa. ELMU on lähtenyt omassa valmistelussaan siitä, että uudet tilat sijaitsisivat Skanska Oy:n omistamassa Telakkarannan Konepajassa.

### **ELMU:n rahoitus ja toimintaedellytykset**

ELMU on laatinut oman versionsa Telakkarannan Konepajan hankesuunnitelmaksi. Tässä suunnitelmassa Konepaja ja sen naapurirakennukset korjattaisiin vaiheittain siten, että aluksi korjattaisiin 6535 br-m<sup>2</sup> ja Konepajan viides kerros jätettäisiin myöhempään vaiheeseen. Tämän hankesuunnitelman enimmäishinnaksi on ilmoitettu 19 M€. Summa ei sisällä rakennuksen ostohintaa (5-6 M€) eikä haitta-aineiden puhdistuskustannuksia (4 M€). Hankkeen investointien neliöhinnaksi on ELMU:n suunnitelmissa arvioitu 2600 €/m<sup>2</sup> ja ELMU:n maksama vuokra 17,4 M€/30 vuotta.

ELMU on laatinut liiketoimintasuunnitelman 3000 hengen tapahtumareenalle. Liiketoimintasuunnitelmassa on arvioitu, että ELMU:n tarve julkiselle tuelle vähenee jos toiminnan volyyymi moninkertaistetaan ja liiketoiminnasta saadaan tuloja. Suunnitelmassa on perustaa kolme uutta yhtiötä toimintaa pyörittämään.

### **Tilavalinnan vaikutus ELMU:n julkisen tuen tarpeeseen**

Siirtyminen Nosturista mihin tahansa toiseen tilaan muuttaa ELMU:n käyttötaloutta merkittävästi. Nykyiset Nosturin tilat on vuokrattu ELMU:lle erittäin alhaisella vuokratasolla 2,90 €/htm<sup>2</sup>/kk, jonka lisäksi ELMU vastaa kaikista rakennuksen ylläpitokustannuksista. Vuokra ei perustu nykyperiaatteiden mukaiseen investoinnin pääomittamiseen. Nosturin vuosivuokra oli vuonna 2014 96 717 euroa ELMU:n vastatessa ylläpito- ja käyttökustannuksista.

Koska ELMU:n toiminta ei nytkään ole voittoa tavoittelevaa, voidaan päätellä, että nykymuotoinen toiminta nykyistä kalliimmissa tiloissa muuttaa yhdistyksen taloutta.

Yhteistyö nuorisoasiainkeskuksen kanssa pienentäisi ELMU:n tilakustannuksia, mutta se on pienimuotoista suurempana mahdollista vain nykyistä suuremmissa tiloissa. Nuorisoasiainkeskukselle on myös tärkeää, että uusi tila sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Nuorisoasiainkeskus pitää Suvilahden aluetta tästä näkökulmasta Telakkarannan Konepajaa parempana.

Kulttuurikeskus on tällä hetkellä Helsingin hallintokunnista ainoa ELMU:a tukeva taho. Vuosituki ELMU:lle on nyt 105 000 euroa. Lisätuen myöntäminen nykyisen avustusraamin puitteissa on vaikeaa.

## **6 Tilojen yhteiskäyttömahdollisuudet muiden kulttuurialan toimijoiden kanssa**

### **Muut kulttuurialan toimijat ja heidän tilansa**

Yksityiset toimijat eivät yleisesti ole kiinnostuneita omistamaan tiloja, he keskittyvät tapahtumaliiketoimintaan. Yleisesti ollaan kiinnostuneita 3000 hengen (seisomapaikkoja) kokoluokan tapahtuma-areenasta, sillä sellainen puuttuu Helsingistä.

Tanssi ja teatteri tarvitsisivat 1500-2500 istumapaikkaa ja suuren näyttämön sivutiloineen. Yksikään esillä ollut ELMU:n tilavaihtoehto ei täytä näitä toiveita.

### **Tilojen yhteiskäytön kustannusvaikutukset**

Jos ELMU ja nuorisoasiainkeskus saavat yhdessä laadittua uuden suunnitelman tiiliselle kaasukellolle, nuorisoasiainkeskus voi tuoda toimintaan merkittävän summan kulttuuriareena Glorian nykyistä vuokratilaa ja henkilöresursseja. Nosturin ja Glorian nykyiset käyttäjäkunnat ja toiminnallisuudet eivät kuitenkaan ole täysin yhteneväiset, joten lisäsuunnittelua tarvitaan.

Muillekin alan toimijoille sopiva sijainti edesauttaa taloudellisen ratkaisun löytymistä. Nuorisoasiainkeskuksen ja mm. LiveNation Entertainmentin ja UMO:n sijaintitoive on Suvilahti, sillä alue on jo vakiintunut musiikkitapahtumien sijaintipaikkana ja logistiikka ja julkinen liikenne toimivat.

Muut alan toimijat kuin kaupungin nuorisoasiainkeskus eivät ole tämän selvitystyön aikana ilmaisseet kiinnostustaan osallistua tilainvestointeihin muuten kuin käyttäjinä.

## 7 Tarkastellut tilavaihtoehdot

### Telakkarannan konepaja



#### *Historia*

Hietalahden telakan pääkonepaja valmistui vuonna 1916 ja se on Telakkarannan alueen merkittävin suojeltava rakennus.

#### *Omistus*

Konepajan rakennuksen ja tontin omistaa Skanska Oy. Kiinteistö ei enää sisälly kaupungin ja Skanskan väliseen kiinteistökaupan esisopimukseen vaan kiinteistö olisi ostettava suoralla kaupalla.

#### *Tilat*

Konepaja tulisi ELMU:n käytössä toimimaan 3000 hengen konserttisalina sekä taiteen monitoimitalona. Samaankokorakennukseen kuuluu myös kaksi telakkarakennusta, joista toiseen on suunniteltu tulevan harjoitustiloja ja toiseen yhdistyksen toimistotilat.

Historiallisesti arvokas, suojeltu konepajahalli sekä sen vieressä sijaitsevat telakkarakennukset sopisivat ELMU:n suunnitelmien mukaiseen käyttöön.

Asemakaavaehdotuksesta saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella asemakaavaan on tehty useita muutoksia. Asemakaava on laadittu viitesuunnitelman pohjalta, jossa konepaja oli mitoitettu 3000 hengen konserttisaliksi.

Liikennevaikutukset on tutkittu kaavavaiheessa, mutta erityisesti suojellun rakennuksen kannalta pienempi henkilömäärä olisi kuitenkin parempi. Rakennuksen ja tontin toimivuuden kannalta n. 1500 hengen yleisömäärä olisi ideaali.

Konepajan kaavamerkintä on PYV/s: Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kulttuuri- ja viiherakennusten korttelialue. Rakennuksissa saa olla kulttuuri- ja viihdetoimintaa sekä näitä palvelevaa ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa.

### *Kustannukset ja aikataulu*

Helsingin kaupungin laskelmien mukaan Konepajan vaatimat investointikustannukset ovat liian suuret, noin 30 miljoonaa euroa. ELMU teettänyt karsitun hankesuunnitelman ja laskenut kustannusarvion, jonka mukaan tarvittavat toimenpiteet saataisiin tehtyä 19 miljoonalla eurolla, mutta summa ei sisällä rakennuksen kauppahintaa (5-6 M€) eikä haitta-aineiden puhdistuskustannuksia (4 M€).

### *Vaihtoehdon arviointi*

Telakkarannan konepaja on ELMU ry:n suosikkivaihtoehto uudelle sijainnille ja sen asemakaava tukee ELMU:n kaavailemaa käyttötarkoitusta. Rakennus ja tilat ovat komeat.

Rakennus ei ole kaupungin omistuksessa ja siellä on haitta-aineita. Uuden riskialttiin rakennuksen hankkiminen kaupungille ei ole tarkoituksenmukaista. Rakennuksen ostaminen ja korjaaminen ELMU:n toivomassa laajuudessa maksaa 28-30 miljoonaa euroa. Rakennuksen sijainti korttelirakenteessa on ahdas ja ongelma pahenee kun Telakkaranta ja Hernesaari rakennetaan. Telakkarannan julkisen liikenteen yhteydet ovat Suvilahden verrattuna huonommat.

## **Suvilahden kaasukellot ”Safiiri ja Teräs”**



### *Historia*

Kaupungin omistaman Suvilahden alueella on jäljellä kaksi kaasukelloa ja yhdeksän muuta sähkön- ja kaasuntuotantoon liittyvää tai siihen käytettyä rakennusta.

Suvilahden rakennettiin Helsingin ensimmäinen voimalaitos, höyryturbiinivoimalaitos, joka valmistui 1909. Seuraavana vuonna valmistui kaasuntuotantolaitos. Tehdasrakennukset suunnitteli arkkitehti Selim A. Lindqvist.



Suvilahden teräksinen kaasukello on rakennettu vuonna 1929 ja se on alueen kahdesta kaasukellosta uudempi. Toinen kaasukello, jota peittää kivirakenteinen suojarakennus, on vuodelta 1910. Suvilahden kaasukellot ovat Turun kaasukellon lisäksi ainoat Suomessa säilyneet kaasukellot.

### *Omistus*

Suvilahden kaasukellot ovat kaupungin omistuksessa ja kunnossapitovastuulla.

### *Suunnitelmat*

Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy (työryhmä Pia Ilonen, Tuula Mäkinen ja akustikko Henrik Möller) on luonnostellut kaasukelloihin tiloja lähtökohtanaan Nosturin tilaohjelman siirtäminen tiiliseen kaasukelloon.

### *Tilat*

Teräskellon koko on noin 3300 m<sup>2</sup>. Tiilikellon koko on noin 4200 m<sup>2</sup>.

### *Kustannukset*

Teräksinen kaasukello 3290 m <sup>2</sup> x 3500 €=	11,5 M€
Tiilinen kaasukello 4250 m <sup>2</sup> x 3500 €=	14,8 M€

### *Vaihtoehtojen arviointi*

Kaasukellot ovat kaupungin omistamia rakennelmia, joita on korjattava ja ylläpidettävä joka tapauksessa. Kaasukelloille ei ole tällä hetkellä tiedossa kilpailuvaa käyttöä. Maamerkkimäiset rakennukset sijaitsevat hyvin näkyvällä paikalla ja joukkoliikenneyhteydet ovat mm. Kalasataman metroaseman ja useiden bussilinjojen ansiosta selvästi Telakkarantaa paremmat.

Suvilahdessa on hyvät mahdollisuudet ulkotilaisuuksien järjestämiselle ja Suvilahti on yleisesti tunnettu musiikki- ja tapahtumapaikka. Nuorisosiainkeskuksen kannalta sijainti on parempi ja käyttäjien kannalta keskeisempi kuin Telakkaranta. Tiiliseen kaasukelloon on mahdollista saada aikaan Nosturia korvaavat tilat. Lisäksi Suvilahdessa on mahdollisuus kolmentuhannen hengen areenan suunnitteluun ja markkinaehtoiseen toteutukseen teräksiseen kaasukelloon.

Suvilahti on ollut ELMU:n kakkosvaihtoehto Telakkarannan konepajan jälkeen.

## **8 Investointihankkeen rahoitus**

Seuraavassa on esimerkin vuoksi tarkasteltu kahta rahoitusmallia. Tarkastelu ei pyri olemaan kattava, työryhmän toimeksianto ei edellytä sitä, ja ratkaisumalleja voi olla useita muitakin. Syvällisempi ja systemaattisempi paneutuminen edellyttää erillistä selvitystä.



## Kiinteistöyhtiömalli

### *Kaasukellot*

Kaupunki voi investointiohjelmansa puitteissa toteuttaa noin 9 miljoonan euron hintaisen välttämättömän peruskunnostuksen tiiliselle kaasukellolle.

Tilojen rakentamisesta ELMU:n ja nuorisosiainkeskuksen käyttöön ei ole tehty kustannusarviota. Tilojen kustannukset ovat neliöhintapohjaisesti karkeasti arvioiden noin 14,8 miljoonaa euroa. Peruskunnostuksen jälkeiset rakennustyöt on mahdollista toteuttaa kaupungin investointiohjelman ulkopuolisena hankkeena kaupungin omistaman kiinteistöosakeyhtiön tai Helsingin Kaapelitele Oy:n lukuun. Kiinteistöyhtiömallissa on varauduttava kaupungin takaukseen.

## 9 Johtopäätökset

ELMU:n ensisijainen toive sijoittumisesta telakan Konepajahalliin ei ole mm. kaupungin rahoituksen suhteen realistinen.

ELMU:n uudet tilat voivat kaupungin osittaisellakaan rahoituksella sijaita ainoastaan kaupungin omissa, vapaissa tiloissa.

Julkinen tuki on rajallista ja pitkällä tähtäimellä ELMU:n toiminnan on mahdollisimman hyvin kannatettava itseään.

## 10 Taustamuistion liitteet

### **Liite 1: ELMU -työryhmän asettamispäätös**

Työryhmän nimi on ELMU -työryhmä.

Työryhmän tehtävänä on selvittää sijainti-, rahoitus- ja toteutusmallivaihtoehdot Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n (=ELMU) toimintojen uudelleen sijoittamiseksi. Työryhmän tavoitteena on löytää kaupunginvaltuuston hyväksymä investointiraami huomioiden taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutuskelpoinen kokonaisratkaisu, joka mahdollistaa myös ELMUn toimintaedellytysten säilymisen. Työryhmän tulee selvityksessään arvioida tarvittavan konsertti- /kulttuuritilan yhteiskäyttömahdollisuudet muiden kulttuurihankkeiden kanssa ja mahdollisesta yhteiskäytöstä saatavat kustannushyödyt sekä yhteistyössä kaupunginkanslian elinkeino-osaston kanssa tarvittaessa laatia elinkeinovaikutusten arviointi. Tarkasteltavina vaihtoehtoina tulee tutkia mm. Telakkarannan Konepajakiinteistö, Jätkäsaaren Bunkkeri sekä Suvilahden vanha teräskaasukello ja muut mahdollisesti esille nousevat tilaratkaisut.

Työryhmän jäsenet ovat:

Aarnio Minna	kiinteistövirasto, sihteeri
Haapanen Sami	kiinteistövirasto, tonttiosasto
Härmälä Timo	kaupunginkanslia puheenjohtaja
Marstio Heli	kiinteistövirasto ( <i>kokoukseen 6 saakka</i> )
Mickwitz Leena	kaupunginkanslia
Munther Päivi	kaupunginkanslia
Nikula Stuba	kulttuurikeskus
Raveala Jarmo	kiinteistövirasto
Vainio Pirkko	kiinteistövirasto
Viljakainen Juha	kaupunginkanslia
Tommi Laitio	nuorisoasiainkeskus

Työryhmän tulee kuulla Elävän musiikin yhdistys ELMUa. Lisäksi työryhmä voi työnsä aikana kuulla muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

Minna Aarnio vastaa työryhmän sihteerin tehtävien hoitamisesta.

## **Liite 2: Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n säännöt**

1 § Yhdistyksen nimi on Elävän musiikin yhdistys ELMU ry. Näissä säännöissä sitä kutsutaan yhdistykseksi. Yhdistyksen kotipaikka on Helsingin kaupunki ja sen toimialueena koko maa.

2 § Yhdistyksen tarkoituksena on yhdistää musiikintekijät ja kuluttajat yhteiseen toimintaan elävän musiikin esittämismahdollisuuksien lisäämiseksi ja suomalaisen musiikin laadun ja musiikkitietoisuuden parantamiseksi.

3 § Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhdistys

järjestää tai auttaa järjestämään konsertteja, kokouksia, juhlia, koulutus-, esitelmä- ja luentotilaisuuksia sekä jäsenilleen opintomatkoja

vaikuttaa julkisyhteisöihin taloudellisen tuen saamiseksi elävän musiikin esittämiseksi

pyrkii järjestämään muusikoille harjoitusmahdollisuuksia, esiintymistilaisuuksia, musiikin ja esitysten julkaisumahdollisuuksia ja oikeudellista neuvontaa

on yhteistyössä muiden vastaavanlaisten musiikkiyhdistysten kanssa.

voi palkata henkilökuntaa.

Toimintansa tukemiseksi yhdistys voi

järjestää maksullisia konsertteja, musiikkitilaisuuksia ja festivaaleja sekä vastaavanlaisia tilaisuuksia

ottaa vastaan avustuksia, lahjoituksia ja testamentteja

omistaa toimintaansa varten tarpeellista kiinteää ja irtainta omaisuutta sekä samansuuntaista toimintaa harjoittavien yritysten osakkeita.

asiainmukaisella luvalla harjoittaa kioski- ja ravitsemusliiketoimintaa sekä järjestää myyjäisiä ja tarkoituksiaan edistäviä huutokauppoja ja musiikkimessuja.

toimeenpanee asiaomaisen luvan saatuaan rahankeräyksiä ja arpajaisia

harjoittaa toimintaansa liittyvää julkaisutoimintaa

jakaa kunniamainintoja, -palkintoja ja –kirjoja, ei kuitenkaan merkittäviä taloudellisia etuja jäsenilleen.

Yhdistyksen tarkoitus ei ole voiton tai muun välittömän taloudellisen ansion hankkiminen siihen osallistuneille eikä se saa muutenkaan muodostua pääasiallisesti taloudelliseksi.

### **Liite 3: ELMU numeroina**

Liikevaihto:	1,5 miljoonaa
Vakituinen henkilöstö:	6–8
Jäsenistöä:	3 000 henkilöä
Toiminnan omavaraisuus:	yli 90 %
Tapahtumia Nosturissa:	120 vuodessa
Kävijöitä:	100 000 henkilöä vuodessa
Ikärajoittomia tapahtumia:	98 % (1/3 alaikäisiä, loput pääosin 18-25 -vuotiaita)
Bänditiloja:	12
Bändejä:	50
Nykyisten salien tilavuus:	900 ja 100 henkilöä
Toive:	3000 ja 600 hengen tilat

### **Liite 4: ELMU:n historia**

Helsingin Elävän musiikin yhdistys ELMU ry on toiminut vuodesta 1978 tarjoten harjoitustiloja ja esiintymistiloja muusikoille. ELMU ry on vastannut käytössään olevien tilojen hallinnasta, kunnossapidosta ja toiminnasta. Vuodesta 1998 ELMU:n päätoimipaikka on ollut Telakkarannassa sijaitseva Nosturi. Tätä ennen ELMU toimi Lepakossa, Porkkalankadulla vuosina 1979-1999. Toimintaa pyöritettiin Eerikinkatu 15:ssä sijaitsevasta toimistosta. ELMU järjesti klubeja mm. KY:llä ja Natsalla.

Elokuussa 1979 yhdistyksen tukikohdaksi vallattiin alkoholistien yömajana aikaisemmin toiminut vanha maalivarasto, joka nimettiin Lepakoksi. Vappuna 1985 aloitti Radio City. Lopputuloksena oli toimiva yhteisö, jossa rokki soi salissa ja eetterissä. ELMU myi osuutensa Radio Citystä amerikkalaiselle SBS:lle vuonna 1996.

Pitkän viivytystaistelun jälkeen ELMU suostui luopumaan Lepakosta loppuvuodesta 1998. Lepakon tontin arvo oli jo yli 20 miljoonaa euroa ja vastassa oli maailman suurin matkapuhelinvalmistaja Nokia. Saadakseen aikaan sopuratkaisun kaupunki ehdotti ELMU:lle korvaavia tiloja Telakkakatu 8:ssa sijaitsevasta Masa Yardsin rakennuksesta. Vuokrasopimus allekirjoitettiin Helsingin kaupungin ja ELMU:n välillä 10.3.1999 ja ELMU muutti Nosturiksi ristittyyn rakennukseen loppuvuodesta 1999.

## **Liite 5: ELMU:n ensimmäiset tilat**

ELMU ry:n ensimmäiset toimitilat olivat vuodesta 1978 kaupungin omistamassa rakennuksessa osoitteessa Porkkalankatu 1, jota kutsuttiin Lepakoksi. Varistorakennusten korttelialueella sijainnut rakennus oli kooltaan 4 340 k-m<sup>2</sup>/3 852 m<sup>2</sup> ja sitä käytettiin määräaikaisin poikkeusluvoin ELMU ry:n monitoimitalona.

Porkkalankatu 1 oli valmistunut alun perin vuonna 1940 maalivarastoksi. Rakennuksen vuokrasopimus umpeutui 1960-luvulla ja se jäi Länsiväylän puristuksiin vuonna 1965. Rakennuksen purkamista suunniteltiin jo silloin. Vuonna 1967 purettiin Pohjoiselta Makasiinikadulta suuri yömaja rakennusviraston uudisrakennuksen tieltä ja yli 500 asunnotonta joutui taivasalle. Ankarana pakastalvena paletui hengiltä kymmeniä asunnottomia alkoholisteja ja sosiaalivirasto etsi nopeasti hätämajoitustiloja. Yömaja aloitti toimintansa 5. joulukuuta 1967 ja sen nimiksi vakiintuivat Liekkihotelli ja Lepakkoluola.

Juhannuksen alla 1979 kaupunki tyhjensi yömajan ja rakennus jäi tyhjilleen. Elokuun puolivälissä nuorisoyoukko ja elävän musiikin yhdistys ELMU valtasivat sen ja talon nimi lyheni muotoon Lepakko.

Kaupunki vuokrasi talon aluksi ELMU:lle nimelliskorvauksella (100 mk vuodessa). Yhdistys joutui kuitenkin alussa itse vastaamaan kiinteistön hoidosta ja remonttitoista (noin 10 000 mk/kk).

Vuonna 1998 ELMU:n vuokra Porkkalankadulla oli 18 000 mk/kk eli 216 000 mk vuodessa (5 mk/m<sup>2</sup>, 3600 m<sup>2</sup>). Kulttuuriasiainkeskus myönsi vuosittain ELMU:lle rakennuksen vuokraa vastaavan avustuksen, mutta rästejä oli silti syntynyt 235 000 mk. Vuokrasopimus oli voimassa vuoden irtisanomisajoin. Rakennuksen muutettua käyttöä koskeva poikkeamislupa oli voimassa 31.12.1999 saakka.

Porkkalankatu 1 tontti kaavoitettiin vuonna 1998 uudelleen ja kaavoitusprosessin aikana ELMU:lle etsittiin korvaavat tilat. ELMU vastusti kaavahanketta korostaen Lepakon toiminnan tärkeyttä, rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja, työpaikkoja, kovaäänisen musiikin harjoitus- ja esitystiluja, nuorison kohtaamispaikan tarvetta ja liikenteellisten olojen ja ilmanlaadun heikentymistä ja asukkaiden viihtyvyyden laskua. ELMU:n muistutuksessa todettiin lisäksi, että

korvaavien tilojen hankesuunnitelman kustannukset olisivat kuolinisku ELMU:n merkittävälle ja tärkeälle musiikki-, nuoriso- ja kulttuuritoiminnalle.

Kaupungin ensimmäinen ehdotus oli, että kaupunki ostaa Nosturin rakennuksen telakkayhtiöltä miljoonalla markalla ja vastaa rakennuksen kunnallistekniisiin järjestelmiin liittämisen kustannuksista 1,15 miljoonan markan edestä. Rakennuksen muutosrakentamisen kustannukset olisivat kohdistuneet vuokralaiselle eli ELMU:n kustannettaviksi.

ELMU haki oikaisua kaupungin tekemästä Nosturin hankesuunnitelman hyväksymispäätöksestä vedoten siihen, että 1,15 miljoonan markan kaupungin satsaus ELMU:n tiloihin oli riittämätön ja että hankesuunnitelman noin 10 miljoonan markan rakennuskustannusten kohdistaminen ELMU:lle olisi kaatanut koko hankkeen. ELMU ehdotti 1) Lepakon säilyttämistä ennallaan, 2) kaupungin lisäinvestointeja Lepakkoon (remontti), 3) kaupunki ottaa vastattavakseen Nosturin muutosrakennuskustannukset. Perusteina olivat Porkkalankadun tonttien myynnistä saatavat tulot kaupungille ja ELMU:n harjoittama arvokas ja tarpeellinen kulttuuri- ja nuorisotyö.

## **Liite 6: Vetoamus ELMU ry:n Konepaja-hallin puolesta**

Helsinkiin tarvitaan 3 000 hengen konserttisali. Tällä hetkellä kaupungissa ei ole klubien ja jäähallien kokoluokkien välissä yhtään konsertti- ja kulttuurikäyttöön suunniteltua tilaa.

Nykyisin useat artistit ja yhtyeet joutuvat esiintymään suosiotaan pienemmässä paikassa, mikä nostaa konserttilippujen hinnat monen kaupunkilaisen kipu-kynnyksen yli.

Muuhun käyttöön suunnitellut tilat eivät huonon akustiikkansa ja viihtyvyytensä vuoksi tarjoa yleisölle täysipainoista konserttielämystä. Lisäksi niihin joudutaan rakentamaan aina tekniikka ja tuotanto erikseen, mikä taas nostaa lippujen hintoja.

Elävän musiikin yhdistys ELMU ry on vuodesta 2009 asti valmistellut 3 000 hengen konserttisalia Telakkarannan Konepaja-halliin. Yleishyödyllisenä toimijana ELMU palvelee kaikkia kaupunkilaisia tasapuolisemmin kuin kaupalliset liikeyritykset.

ELMU tarjoaa konserttielämyksiä myös alaikäisille parhailla eturivin paikoilla. Konepajaan on suunniteltu ison konserttisalin lisäksi "kaupunkilaisten olohuoneeksi" tarkoitettu pienempi tila, jossa on matala kynnys järjestää omaehtoista toimintaa. Suunnitelmat sisältävät myös bändien harjoitustiloja, joista on Helsingissä huutava pula.

Meidän mielestämme kulttuuri kuuluu kaikille ja sen on oltava helposti saavutettavaa ikään, makuun ja varallisuuteen katsomatta. ELMU:n ylläpitämänä Konepajan ohjelma ulottuisi kansankulttuurista korkeakulttuuriin, iskelmästä

hiphoppiin, suomirockista kansainvälisiin tähtiartisteihin, koululaisten taitokilpailuista teatteritaiteeseen.

Konepaja-hanke ei tule kaupungille kalliiksi vaan on ELMU:n laskelmien mukaan kaupungille tuottava sijoitus ja maksaa itsensä 30 vuoden vuokra-aikana takaisin. Lisäksi se tarjoaa puitteet tehdä kulttuuri- ja nuorisotyötä, jonka arvoa ei voi rahassa mitata.

Kulttuurikeskuksen rakentaminen Telakkarantaan palvelee myös kaupunkisuunnittelun tavoitteita ja koko kehittyvän läntisen kantakaupungin 25 000 uutta asukasta.

Korkeatasoinen 3 000 hengen konserttisali on kansainvälisesti houkutteleva turistikohde ja nostaa Helsingin profiilia pohjoismaisena kulttuurikaupunkina. ([adressit.com/ELMU](http://adressit.com/ELMU) Konepajalle – kolmetonninen Helsinkiin!)

## **Liite 7: ELMU:n ja nuorisoasiainkeskuksen yhteistyö**

Nuorisoasiainkeskus uudistaa toimintaansa Helsingin kantakaupungin alueella. Nuorisolautakunnan 18.12.2014 hyväksymä viraston uusi tehtävä painottaa aiempaa enemmän yhteistyötä ja yhteistiloja. Alustavassa suunnittelussaan nuorisoasiainkeskus on lähtenyt siitä, että vuoden 2018 jälkeen sekä kulttuuriareena Gloriasta että nuorten toimintakeskus Hapesta sellaisinaan luovutaan ja toiminnot sijoitetaan uudelleen. Nuorisoasiainkeskuksen tilauudistukset lähtevät uudesta viraston tehtävästä, joka voimakkaasti painottaa resurssien suuntaamista asuinaluetyöhön sekä kulttuurisen nuorisotyön toteuttamista nykyistä voimakkaammin siellä, missä nuoret asuvat.

Mahdollinen ELMU -yhteistyö koskisi erityisesti tapahtumiin ja musiikkiin painottuneen kulttuuriareena Glorian tulevaisuutta.

### **Kulttuuriareena Gloria**

Osoite:	Pikku Roobertin katu 12–14 ja toimisto Rikhardinkatu 3 D
Pinta-ala:	1033 m <sup>2</sup>
Vuosivuokra:	182 700 euroa
Omistaja:	Ulkopuolinen (Pharmadomus Oy)
Vuokrasopimuksen mahdollinen päättymisajankohta:	31.12.2018 (Tilakeskuksen päällikkö 31/2014,12.6.2014)
Vakituisen henkilökunnan määrä:	7
Tulot:	245 000 euroa (2014)
Menot:	849 000 euroa (2014)
Vuosittainen tapahtumien määrä:	230

Gloria on 15 vuoden ajan tarjonnut helsinkiläisille nuorille, pääasiassa 15–25-vuotiaille mahdollisuuden toteuttaa erilaisia kulttuurituotantoja sekä merkittävän esiintymisareenan. Glorian toiminta painottuu nuorisokulttuurisiin ilmiöihin, erityisesti musiikkitapahtumiin, teatteriin, tanssiin, elokuvaan, sirkukseen, kuvataiteisiin ja muotiin.

Viidentoista vuoden aikana Gloriassa on järjestetty tapahtumia yhteensä 3 200, joissa on käynyt 750 000 henkilöä.

Gloria toimii myös vahvasti nuorten työllistäjänä. Viidentoista vuoden aikana Gloriassa on ollut työllistettyjä, harjoittelijoita ja työssäoppijoita noin 650 nuorta. Näistä nuorista 60–70 prosenttia on sijoittunut opiskelemaan, kokopäivätyöhön, osa-aikatyöhön tai keikkatöihin, työvoimapoliittisiin toimenpiteisiin tai vastaaviin.

### **Yhteistyö**

Nuorisoasiainkeskus ja ELMU pitivät 17.12.2014 palaverin, jolla pohjustettiin työryhmän toimeenpanoehdotuksen mukaista etenemistä. Vertailemalla ELMU:n toimintaa ja nuorisoasiainkeskuksen kulttuuriareena Glorian työtä, tunnistettiin seuraavat yhteistyön alueet:

- Nuorten omat kulttuurituotannot
- Treenikämpät
- Mahdollisuus kasvaa musiikintekijänä kokeilusta suurille lavoilta
- Alaikäisten mahdollisuudet yleisönä
- Opiskelijoiden harjoittelut
- Nuorten työllistäminen
- Tapahtumat

Eroja tunnistettiin seuraavissa:

- Elmu: suurten nimien keikat
- Nuorisoasiainkeskus: teatterituotannot, mediatoiminta

Erojen ei nähty muodostavan estettä mahdolliselle yhteistyölle.

### **Liite 8: Helsingin kaupunginmuseon näkemys Suvilahden kaasukelloista**

**Teräskellon** teleskooppirakenne on purettu vuoden 2013 aikana, koska teräsrakenteet vaurioituivat lumikuormasta, ja ne tuli purkaa hallitusti. Haalausaukko tehtiin työturvallisuussyistä valitettavan näkyvään kohtaan. Urakkaan kuuluu aukon sulkeminen ja paikkaaminen, mutta työ odottaa edelleen. Tilakeskus on tuonut esille jatkohankkeen, eli teräksisen kaasukellon betonisen pohjarakenteen purkamisen, joka tulevasta käyttötarkoituksesta riippuen saattaa olla tarpeellista. Tällä hetkellä pohjalla on näyttävä vanha teräskaukalo sekä sen alla betonilaatta. Teräsrakenteen puhdistustyö on tehty ristikkorakenteen ensimmäiselle tasolle saakka. Ristikkorakenne olisi säilyvä elementti samoin kuin nykyinen teräksinen suojakuori, ilman uusia aukotuksia, ovikäyntejä lu-

kuun ottamatta. Ristikkorakennetta ei kunnostamattomana voi käyttää, eikä tasoilla ole sallittua liikkuu.

**Tiilikellon** osalta tiedossa on peruskorjauksen hankesuunnitelma vuodelta 2011. Siinä on esitetty tilaa laajaksi tapahtumatilaksi. ”Kolmetonнин” kuulos-  
taa aika intensiiviseltä käytöltä, tiilikellon pinta-ala on reilu 1300 m<sup>2</sup>, korkeus  
35 m. Sisätila on vaikuttava. Vanha teräs-puurakenteinen kupolikate lanteri-  
niineineen säilytetään ja lämmöneristys sijoitetaan ulkopinnalle.

Sodan jälkeen uusittu kaasukellorakenne on tarkoitus säilyttää laajana frag-  
menttina, esim. sisäänkäyntieteisen muodossa, jolloin kävijä edelleen saisi  
kuvan kaasukellon alkuperäisestä toiminnasta. Sisätila jäisi muuten avoimeksi  
ilman tilanjakoa tai uusia huonetiloja, tavoitteena on alkuperäinen avaruus ja  
tilallisuus.

Uusia sisäänkäyntejä tiilikelloon avataan harkitusti. Hankesuunnitelman on  
laatinut arkkitehti Mikko Soimakallio Kari Ristolán toimistosta. Asiaa on pitkä-  
jänteisesti seurannut arkkitehti Simo Freese, joka on laatinut Suvilahden suo-  
jeluperiaatteet viranomaisyhteistyössä sekä myös alueen yleissuunnitelman.

Rakennuksen lämmitys ja ilmanvaihto vaativat jatkossa räätälöityjä ratkaisuja,  
jotta kokonaisuudesta saataisiin rakennusfysikaalisesti toimiva. Tähän sisältyy  
tärkeänä myös julkisivujen Kenitex -korjaus, ja palaaminen kalkkirappaukseen  
ja kalkkimaalaukseen.

Suvilahden rakennuksista erityisesti tiilikellon julkisivu ja rakenne on huolestut-  
tavasti rapautumassa, rakennusvalvonta on kiinnittänyt asiaan huomiota. Tiili-  
kellon laajat mittasuhteet asettavat julkisivutyöllekin erityisiä vaatimuksia. Si-  
sätilan tiilimuureihin ei ilmeisesti ole imeytynyt radikaalista haitallisia aineita,  
vaan ne voidaan kevyesti kunnostaa käyttöön.

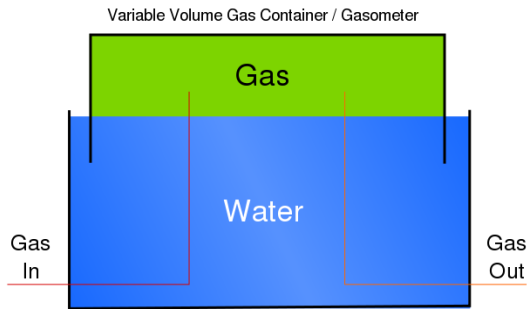
Tiilikellon maaperän puhdistushanke on alkamassa, mikä on teknisesti ja ke-  
mian näkökulmasta ilmeisen haastavaa, oikeaa puhdistustapaa edelleen etsi-  
tään. Maaperän puhdistuksen etenemisestä ja aikataulusta ei tiedetä varmuu-  
della, mahdollisesti aikaa voi mennä vuosi, tai pidempäänkin. Vasta puhdis-  
tuksen etenemisen mukaan tiedetään sen kestosta. Maaperän puhdistus teh-  
dään niin, ettei teräsrakennetta vielä pureta sisätilassa. Sisätilojen ilma on nyt  
voimakkaasti saastunutta.

Toivomme että kaasukellot saisivat luonnollisen käyttötarkoituksen, joka tukisi  
alueen identiteettiä elävänä, historiaa välittävänä kulttuurikeskuksena. Järjes-  
tetään tapaamisia asiasta tarpeen mukaan, seuraan yhdessä Jaana Perttilän  
kanssa Suvilahden alueen kunnostuksia ja muutoksia. (Mikko Lindqvist, Hel-  
singin kaupunginmuseo)

## **Liite 9: Kaasukellon tekninen periaate**

Kaasukello on kaasun varastointiin tarkoitettu kaasusäiliö, joita on kaasuteh-  
taiden yhteydessä.





Kaasukellon tekninen periaate on seuraava:

Pohja-astia on täynnä vettä. Altaassa on muutamasta sisäkkäisestä kaasutiiviisti toisiinsa liitetystä sylinteristä muodostuva teleskooppisesti nouseva laitteisto, sisimmässä sylinterissä on katto. Jokaisen nousevan sylinterin seinien alareunassa on ulkopinnassa kouru, joka myös täyttyy vedellä. Kun kaasua virtaa säiliöön enemmän kuin sitä poistuu kulutukseen, sylinteri nousee ja sen alareunan kouru painuu lomittain seuraavaksi uloimman sylinterin yläreunassa olevaa, säiliön sisäänpäin suuntautuvaa alassuun olevaa kourua vasten. Vesilukko tiivistää liitoksen kaasutiiviiksi.

Kaasukellossa on säiliön ympärillä teräsjohteet, joihin nousevat ja laskevat sylinterit tukeutuvat. Kun kaasua virtaa kaasukelloon teleskooppiset säiliöt nousevat kaasun tilavuuden kasvaessa. Kun kaasua kulutetaan enemmän kuin tuotetaan, teleskooppisäiliöt laskevat. Sisimmän sylinterin paino saa aikaan kaasuverkostossa olevan paineen. Kaasu virtaa tuotannosta kelloon ja kellosta kulutukseen putkia pitkin, kellon pohjan kautta. Kaasuverkostossa oleva paine on vakio, joten säiliöstä lähtevässä putkessa on paineensäätäjä.

Kun Helsingin kaasuverkostossa siirryttiin jakelemaan maakaasua, tarve kaasun varastointiin lakkasi.

[Kupila, 2006]

[Pieni tietosanakirja, osa II. Otava, 1925-1928]

## Liite 10: SUVILAHTI - Sirkusta, musiikkia ja arkkitehtuuria

Suvilahdessa on yhdeksän rakennusta, kaksi suurta kaasukelloa ja 2,5 hehtaaria piha-aluetta. Rakennukset ovat nimeltään Voimalaitos, Makasiini, Tiivistämö, Puhdistamo, Konttori, Kojehuone, Mittarikorjaamo, Porttirakennus ja Valvomo.

Kulttuurikeskus muotoutuu samalla kun rakennuksia kunnostetaan ja niihin muuttaa vuokralaisia. Suvilahden avajaisia ei ole vietetty eikä vietetä tulevaisuudessa.

Yksi laajemmista sisältökokonaisuuksista on uusi sirkus ja muu esittävä taide. Toisen merkittävän kokonaisuuden muodostavat Suvilahden pihan eli Ener-

giakentän monet musiikkitapahtumat. Kesäkuusta elokuuhun Suvilahdessa voi nauttia rytmimusiikista laidasta laitaan.

Historiallisesti ainutlaatuinen alue ja kiinnostavat vuokralaiset luovat yhdessä kansainvälisestikin merkittävän kulttuurikeskuksen. Kaupunginmuseo on määritellyt Suvilahden alueen sekä arkkitehtonisesti että kaupunkikuvallisesti merkittäväksi kokonaisuudeksi. Yli satavuotiaat rakennukset on suunnitellut Selim A. Lindqvist ja niissä on vaikutteita wieniläisestä jugendista. Suojelunäkökohdat vaikuttavat kunnostustöihin.

Alueen kunnostuksesta, vuokrauksesta ja kehittämisestä vastaa Kiinteistö Oy Kaapelitalo, joka toimii vuokratuloilla ilman ulkoisia avustuksia. Yhtiön omistaa Helsingin kaupunki.

Suvilahti liittyy laajempaan Kalasataman alueen kehitykseen. Teollisuus- ja satamakäytössä olleelle 175 hehtaarin ranta-alueelle valmistuu uusi kaupunginosa, jonne tulee noin 20 000 asukasta, noin 7 000 työpaikkaa, puistoja ja kilometreittäin rantapromenadia. ([www.suvilahti.fi](http://www.suvilahti.fi))

## **Liite 12: Muut esille tulleet vaihtoehdot**

Työryhmä on selvittänyt joukon muitakin kohteita:

- Jätkäsaaren Bunkkeri
- Kyläsaaren kierrätyskeskus
- Linnanmäen vesilinnat
- Pasilan konepaja
- Pasilan veturitallit
- Ilmalan vesilinnat
- Pasilan Tripla

Jätkäsaaren Bunkkeri hylättiin vaihtoehtona kun sen toteutuskilpailun ja myymisen valmistelu käynnistyi. Kyläsaaren kierrätyskeskus on kaupungin omistuksessa, mutta ei vapaa. Linnanmäen pyöreä vesilinna on kaupungin omistuksessa ja Lasten Päivän Säätiöllä oli suunnitelma 3500 hengen tapahtuma-areenasta (Uranus), mutta säätiö luopui hankkeesta syyskuussa 2014. Pasilan konepajan omistaa VR ja asutus on liian lähellä. Pasilan veturitallit omistaa Senaatti, eikä kohde sovellu tapahtuma-areenaksi ilman merkittävää lisärakentamista. Ilmalan vesilinnat ovat HSY:n käytössä ja Pasilan Triplan rakentamisaikataulu ja monitoimiareenan koko ovat vielä auki.

## **Liite 13: Julkisen tuen lailliset rajat**

Jollei perussopimuksissa toisin määrätä, EU:n jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.”

*(Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan 1 kohta).*

Yleinen ryhmäpoikkeusasetus – 53 artikla: Kulttuurin ja kulttuuriperinnön edistäminen, asetus tuli voimaan 1.7.2014. Tietyin edellytyksin investointi – ja toimintatuen antaminen kulttuurin ja kulttuuriperinnön edistämiseen on sallittu.

Infrastruktuurin rakentamisen ja korjaamisen kustannukset ovat tukikelpoisia, jos tilaa käytetään vuosittain 80 %:sti kulttuurisiin tarkoituksiin.

Investointituki ei saa ylittää tukikelpoisten kustannusten ja investoinnin liikevoiton erotusta.

Toimintatuki ei saa ylittää toiminnasta aiheutuvien tappioiden ja kohtuullisen voiton kattamiseksi välttämätöntä määrää.

Toimintatuen tulee kohdistua suoraan kulttuurihankkeeseen tai toimintoon.

#### **Liite 14: Toivomusponsi, kaupunginvaltuusto 9.4.2014**

§104 Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimus (Länsisatama, tontit 5130/1, 5131/1 ja 5132/1) HEL 2013-015377

1. Hyväksyessään Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että Elävän Musiikin yhdistykselle voidaan mahdollisuuksien mukaan osoittaa nykyiset tilat korvaavat, asianmukaiset toimintatilat, ensisijaisena kohteena Telakkarannan Konepajahalli. (Osku Pajamäki)