



21.05.2014

Kaj/8

## § 198

### Bildande av ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag tillsammans med Föreningen Konstsamfundet r.f., huvudman för Amos Andersons konstmuseum, och överlåtelse av Glaspalatset som apportegendom till bolaget

HEL 2013-013193 T 10 01 01 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden

A

att överlåta Glaspalatset på tomten nr 1 i kvarteret nr 194 i 4 stadsdelen (Kampen) i Helsingfors till Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors som apportegendom i enlighet med utkastet till aktieägaravtal i bilaga 1 och utkastet till apportavtal i bilaga 2 och att vid behov göra ändringar och justeringar i aktieägaravtalet och apportavtalet.

Överlåtelsen baserad på apportavtalet görs så snart en detaljplaneändring som utarbetas för den planerade tomten har trätt i kraft.

B

att utarrendera tomten nr 2 i kvarteret nr 194 i 4 stadsdelen till Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075. Tomten, som bildas genom en detaljplaneändring, är avsedd för ett konstmuseum och för kontors- och affärslokaler, och i övrigt gäller följande villkor för utarrenderingen:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 21 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om museilokaler, priset 32 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om kontorslokaler och priset 53 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om affärslokaler. Priset per kvadratmeter våningsyta är hälften så högt för lokaler under jord som för lokaler ovan jord. Hur stor våningsytan för de olika huvudändamålen är slås fast genom detaljplaneändringen.

2



I övrigt gäller de sedvanliga arrendevillkoren på arrendeavtalsblanketterna för affärs- och kontorstomter och för lokaler under jord och dessutom av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att staden vid godkännandet av bildandet av ett ömsesidigt fastighetsbolag också utreder a) hur det av staden ägda Glaspalatsets Mediacentrum Ab:s samlade erfarenhet, speciella verksamhetsrutiner och etablerade externa finansiering kan utnyttjas också i fortsättningen och b) om Glaspalatsets Mediacentrum i fortsättningen kan se till att gamla busstationen utvecklas och att det i sammanhanget bedrivs funktionellt samarbete med det planerade ömsesidiga bolaget och Amos Andersons konstmuseum. (Tuomas Rantanen)

## Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Tuomas Rantanen understödd av ledamoten Hannu Oskala under diskussionen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att staden vid godkännandet av bildandet av ett ömsesidigt fastighetsbolag också utreder a) hur det av staden ägda Glaspalatsets Mediacentrum Ab:s samlade erfarenhet, speciella verksamhetsrutiner och etablerade externa finansiering kan utnyttjas också i fortsättningen och b) om Glaspalatsets Mediacentrum i fortsättningen kan se till att gamla busstationen utvecklas och att det i sammanhanget bedrivs funktionellt samarbete med det planerade ömsesidiga bolaget och Amos Andersons konstmuseum.

Redogörelsen befanns vara riktig.

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Tuomas Rantanens förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

1 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att staden vid godkännandet av bildandet av ett ömsesidigt fastighetsbolag också utreder a) hur det av



staden ägda Glaspalatsets Mediacentrum Ab:s samlade erfarenhet, speciella verksamhetsrutiner och etablerade externa finansiering kan utnyttjas också i fortsättningen och b) om Glaspalatsets Mediacentrum i fortsättningen kan se till att gamla busstationen utvecklas och att det i sammanhanget bedrivs funktionellt samarbete med det planerade ömsesidiga bolaget och Amos Andersons konstmuseum.  
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 56

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Yrjö Hakanen, Jasmin Hamid, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Helena Kantola, Jessica Karhu, Otso Kivekäs, Vesa Korkkula, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Timo Laaninen, Päivi Lipponen, Eija Loukoila, Petra Malin, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Jarmo Nieminen, Henrik Nyholm, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Pekka Saarnio, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Tarja Tenkula, Nils Torvalds, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Pertti Villo, Markku Vuorinen, Anna Vuorjoki

Blanka: 27

Sirpa Asko-Seljavaara, Mika Ebeling, Matti Enroth, Juha Hakola, Fatbardhe Hetemaj, Nina Huru, Seppo Kanerva, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Harri Lindell, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Johanna Sydänmaa, Ulla-Marja Urho, Jan Vapaavuori

Frånvarande: 2

Eero Heinäluoma, Sara Paavolainen

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Tuomas Rantanens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

**Postadress**  
PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



- 1 Liite 1. Osakassopimusluonnos 8.4.2014
- 2 Liite 2. Apporttisopimusluonnos
- 3 Liite 3. Sijaintikartta
- 4 Liite 4. Hakemus
- 5 Liite 5. Hankesuunnitelma
- 6 Liite 6. Varauspäätös
- 7 Liite 7, Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto
- 8 Liite 8. Yhtiöjärjestysluonnos 9.4.2014
- 9 Liite 9. Lasipalatsin Mediakeskus Oy:n lausunto 28.3.2014
- 10 Liite 10. Perustamissopimusluonnos 18.3.2014

## Utdrag

### Utdrag

Föreningen Konstsamfundet rf

### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

Bilaga 5

Bilaga 6

Lasipalatsin Mediakeskus Oy

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Fastighetsnämnden föreslår stadsstyrelsen att staden ska besluta godkänna bolagsordningen och aktieägaravtalet för Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors (nedan bolaget) i enlighet med en ansökan från Föreningen Konstsamfundet r.f. (nedan Konstsamfundet), utse företrädare för sig i styrelsen för bolaget, överlåta Glaspalatset till bolaget som apportegendom och fastställa arrendegrunder för tomten, vilken överläts till bolaget genom ett långfristigt arrendeavtal.

Konstsamfundets Glaspalatsprojekt för Amos Andersons konstmuseum omfattar nya museilokaler på 6 041 m<sup>2</sup> under Glaspalatsplatsen och en renovering i de nuvarande lokalerna i Glaspalatset. Renoveringen gäller blivande museilokaler på 2 519 m<sup>2</sup> och andra lokaler på 2 869 m<sup>2</sup>.

De beräknade byggkostnaderna (exklusive moms) uppgår till 41,4 mn euro, varav 36,2 mn euro hänför sig till de nya museilokalerna och 5,2 mn euro till renoveringen i Glaspalatset. Det beräknas kosta 5 mn euro att renovera de lokaler i Glaspalatset som förblir i stadens besittning. De beräknade totalkostnaderna för projektet blir följaktligen 46,4 mn euro.

Avsikten är att ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors, ska bildas för projektet och att aktieägarna ska vara Konstsamfundet (majoritetsandel 75 %) och staden (minoritetsandel 25 %). Konstsamfundet tecknar de aktier i bolaget som



medför rätt att besitta de nya lokalerna under jord och de aktier som medför rätt att besitta de kontors- och utställningslokaler som specificeras i bolagsordningen, auditoriet i andra våningen i Glaspalatset och entréerna och entréhallen i första våningen. Staden tecknar de aktier som medför rätt att besitta de övriga lokalerna i Glaspalatset (affärslokalerna). Torgområdet (Glaspalatsplatsen) kommer att vara i bolagets besittning.

Bolaget är byggherre för nybyggnads- och renoveringsprojektet. Konstsamfundet finansierar projektet genom en fondplacering i bolaget och eventuellt genom ett bolagslån som belastar Konstsamfundets aktier. Konstsamfundet betalar också kostnaderna för renovering av de lokaler i Glaspalatset som enligt projektplanen ska förbli i stadens besittning (Konstsamfundets ansvar för dessa kostnader uppgår dock till högst 5 mn euro). Storleken på den andel av bolaget som staden blir ägare till baserar sig enligt aktieägaravtalet på att staden placerar Glaspalatset i bolaget som apportegendom.

Apportegendomen beräknas vara värd sammanlagt 20,7 mn euro. Stadens lokaler är värda 16,2 mn euro och Konstsamfundets 4,5 mn euro.

Det är angivet i tidsplanen för projektet att det egentliga planeringsarbetet ska inledas i februari 2014. Förutsatt att den detaljplaneändring som utarbetas för tomten har blivit färdig sker byggstarten våren 2015. Målet är att de nya museilokalerna ska bli färdiga strax efter sommaren 2017.

## Föredragandens motiveringar

### Ansökan

Föreningen Konstsamfundet r.f. ber i en ansökan 24.2.2014 staden godkänna aktieägaravtalet och bolagsordningen för Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors och utse en företrädare för sig i styrelsen för bolaget.

Konstsamfundet ber samtidigt staden besluta överlåta Glaspalatset till bolaget som apportegendom i enlighet med aktieägaravtalet.

Konstsamfundet ber dessutom staden fastställa arrendegrunder för tomten, vilken överlåts till bolaget genom ett långfristigt arrendavtal.

Avsikten är att aktieägaravtalet ska undertecknas så snart beslutet om stadens deltagande i projektet har blivit fattat.

En karta över läget utgör bilaga 3 och ansökan bilaga 4.



## Projektplan

Haahtela-rakennuttaminen Oy har utarbetat en projektplan (daterad 20.6.2013) som ett alternativ när det gäller att lösa frågan om lokaler för Amos Andersons konstmuseum. Museet är i projektplanen förlagt i anslutning till Glaspalatset. Behovet av museilokaler, byggplatsen, tidsplanen för genomförandet och investeringsbehovet tas upp i projektplanen, och där finns också ritningar över läget för de nya lokalerna.

Museets egentliga utställningslokaler (6 041 m<sup>2</sup>) byggs huvudsakligen under torgområdet Glaspalatsplatsen mellan Glaspalatset och Åbo kasern. Torgområdet får mer liv genom att det blir konsttorg. Museilokalerna ovan jord i Glaspalatset används för småskalig utställningsverksamhet och figurativ konst och för museiförvaltningen (2 519 m<sup>2</sup>). De övriga lokalerna ovan jord (2 869 m<sup>2</sup>), såsom affärslokalerna, förblir i stadens besittning.

De beräknade byggkostnaderna (exklusive moms) uppgår till 41,4 mn euro, varav 36,2 mn euro hänförs till de nya museilokalerna under jord och 5,2 mn euro till renoveringen i Glaspalatset. Det beräknas kosta 5 mn euro att renovera de lokaler i Glaspalatset som förblir i stadens besittning. De sammanlagda byggkostnaderna blir följaktligen 46,4 mn euro (exklusive moms).

Projektplanen utgör bilaga 5.

## Beslut om reservering

Stadsstyrelsen beslutade 16.12.2013 (1361 §) reservera ett outbrutet område på ca 7 137 m<sup>2</sup> av tomten nr 1 i kvarteret nr 194 i 4 stadsdelen (Kampen) i Helsingfors, likaså Glaspalatset på tomten, för Föreningen Konstsamfundet r.f. till 30.6.2015. Reserveringen är avsedd att göra det möjligt att planera det privata projektet Amos Andersons konstmuseum. Villkoren är i övrigt följande:

1

Med den som reserveringen gäller avses nedan den i beslutet om reservering nämnda föreningen och i tillämpliga delar det bolag som föreningen bildar för genomförandet av projektet.

Om staden beslutar bli aktieägare i bolaget krävs det att aktieägaravtalet och bolagsordningen för bolaget godkänns för stadens räkning av ett behörigt organ.

Reserveringen kan inte överföras på en tredje part utan stadens samtycke.



2

Överlåtelsen gäller på villkor att en detaljplaneändring som gör det möjligt att genomföra projektet vinner laga kraft.

3

Projektet ska planeras i samarbete med stadens stadsplaneringskontor, stadsmuseum, byggnadskontor, räddningsverk och fastighetskontor, Museiverket, Glaspalatsets Mediacentrum Ab, som helt och hållet är i stadens ägo, andra förvaltningar vid behov och gruppen med uppgift att planera Centrumslingan.

4

Den som reserveringen gäller ska då projektet planeras beakta bl.a. det nedanstående.

Den som reserveringen gäller är medveten om Glaspalatsets byggnadshistoriska skyddsvärden.

Då museilokalerna och den öppna platsen i kvarteret planeras ska särskild vikt fästas vid de stadsbildsmässiga omständigheterna. Den öppna platsen får mer liv genom att den görs till ett konsttorg där det är möjligt att röra sig fritt, där det finns uteserveringar och där det arrangeras stadsevenemang utöver museets utomhusverksamhet.

De bilplatser som enligt detaljplanen krävs för projektet förläggs till en allmän parkeringsanläggning. Servicetrafiken till museilokalerna under jord sker via platsen för kundtrafik i anslutning till godsstationen för fjärtrafiken.

Det har planerats att biljetthallen inklusive kringverksamheten på Centrumslingans centrumstation ska ligga intill museilokalerna under jord. Planerna för de två projekten måste därför samordnas. Huruvida projekten ska genomföras samtidigt eller i faser ska utredas och slås fast. Det ska också utredas i vilken omfattning byggandet av biljetthallen för Centrumslingan kräver förberedande arrangemang och konstruktioner då museilokalerna byggs.

5

Den som reserveringen gäller ansvarar beträffande museiprojektet för att det utarbetas planer och görs utredningar som arbetet på en detaljplaneändring kräver, närmare bestämt planer och utredningar som visar byggbarheten och andra tekniska och funktionella egenskaper. Till detta hör också att stå för kostnaderna för planerna och utredningarna.



6

Hurdan den tomt som ska överlåtas blir i fråga om de slutliga gränserna, ändamålen, byggrätten, den allmänna användningen, servitut och annat som är kopplat till planläggning bestäms genom den detaljplaneändring som utarbetas.

7

Ett behörigt organ beslutar för stadens räkning huruvida Glaspalatset ska överlåtas till den som reserveringen gäller eller som apportegendom till det bolag som bildas.

8

Den tomt som bildas genom en detaljplaneändring utarrenderas till den som reserveringen gäller genom ett långfristigt arrendeavtal med villkor som staden senare fattar beslut om.

9

Ett villkor för att Glaspalatset ska överlåtas och museitomten utarrenderas är att en detaljplaneändring som möjliggör projektet vinner laga kraft.

10

Den som reserveringen gäller låter bygga de nya lokaler under jord som den detaljplaneändring som utarbetas möjliggör och låter renovera lokalerna i Glaspalatset så att de kan användas för ett konstmuseum och annan kulturverksamhet. Till detta hör också att stå för bygg- och renoveringskostnaderna.

11

Den som reserveringen gäller ska under reserveringstiden utreda i vilket skick Glaspalatset är tekniskt sett och hur lämplig byggnaden är för det tänkta ändamålet. Staden överlåter de planer och handlingar i dess besittning som har att göra med fastigheten och byggnaden till den som reserveringen gäller för att användas för utredningarna.

I det fall att konstruktioner öppnas och därmed jämförliga undersökningar görs under reserveringstiden ska en överenskommelse om åtgärderna i förväg träffas med fastighetskontorets lokalcentral och dem som använder lokalerna.

12





Den som reserveringen gäller är skyldig att inhämta alla myndighetstillstånd och andra tillstånd som nybyggandet och reparations- och ändringsarbetena i lokalerna i Glaspalatset kräver och att stå för kostnaderna för tillstånden.

13

Den som reserveringen gäller ansvarar för att de samhällstekniska ledningarna, anordningarna, anläggningarna och konstruktionerna blir flyttade i enlighet med de krav som byggandet baserat på en detaljplaneändring ställer, är skyldig att träffa en överenskommelse om flyttningen med de förvaltningar och företag som har hand om det som flyttas och står för kostnaderna för flyttningen.

14

Staden förbinder sig att under reserveringstiden inte träffa sådana nya långfristiga hyresavtal för lokalerna i Glaspalatset som gör det svårt att genomföra projektet. Den strävar efter att genom att förhandla med Glaspalatsets Mediacentrum Ab i möjligaste mån trygga bolagets och dess hyrestagares ställning.

15

Staden ansvarar inte för skada, såsom kostnader för planering, utredningar, undersökningar m.m., som den som reserveringen gäller kan vållas genom att en detaljplaneändring som möjliggör projektet inte träder i kraft eller genom att stadsfullmäktige inte godkänner aktieägaravtalet och bolagsordningen för det bolag som planerats för projektet eller inte beslutar att byggnaden och tomten ska överlätas till den som reserveringen gäller.

Beslutet om reservering utgör bilaga 6, och ett utlåtande som stadsplaneringskontoret gett om ansökan om reservering utgör bilaga 7.

#### Aktieägaravtal och bolagsbildning

Styrelsen för Konstsamfundet behandlade projektet Glaspalatset 29.1.2014 och befullmäktigade då verkställande direktören att för Konstsamfundets räkning godkänna bolagsordningen och aktieägaravtalet och underteckna behövliga handlingar.

Konstsamfundet och staden bildar tillsammans det ömsesidiga fastighetsaktiebolaget Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors. Firman är på finska Kiinteistö Oy Helsingin Lasipalatsi.



Bolagets verksamhetsområde är enligt arrendeavtalet att besitta en del av tomten nr 1 (fastighetsbeteckning 91-4-194-1) i kvarteret nr 194 i 4 stadsdelen och att äga byggnaden och anläggningarna på tomten. Bolaget kan hyra ut lokaler och områden som är i dess besittning.

Aktiekapitalet uppgår då bolaget bildas till 11 429 euro. Varje aktie medför 1 röst på bolagsstämman.

Utöver aktiekapitalet har bolaget en byggnadsfond. Aktieägarna avsätter medel till denna i proportion till sina andelar i bolaget eller i någon annan proportion som är angiven i aktieägaravtalet och bolagsordningen eller som aktieägarna separat kommer överens om. Ytterligare fonder kan bildas för bolaget genom ett enhälligt beslut av aktieägarna på bolagsstämman.

Aktierna nr A1–A6041 hör till aktieserie A, aktierna nr B1–B2519 till aktieserie B och aktierna nr C1–C2869 till aktieserie C.

Aktierna i serie A medför rätt att besitta de nya lokalerna under jord. Aktierna i serie B medför rätt att besitta kontorslokalerna i andra våningen i den flygel i Glaspalatset som vetter mot Simonsgatan, auditoriet (Bio Rex) och museibutiks- och utställningslokalerna i norra delen av andra våningen i Glaspalatset och huvudentrén och entréhallen i första våningen. Aktierna i serie C medför rätt att besitta de övriga lokaler i Glaspalatset angivna i bolagsordningen som bolaget får i sin besittning på basis av aktierna. Alla andra lokaler, konstruktioner och anordningar som är i bolagets ägo är också i bolagets besittning.

Parterna tecknar aktierna på följande sätt då bolaget bildas: Konstsamfundet tecknar alla aktier i serie A, nr A1–A6041, och alla aktier i serie B, nr B1–B2519, sammanlagt 8 560 aktier. Staden tecknar alla aktier i serie C, nr C1–C2869, 2 869 aktier.

Teckningspriset är 6 041 euro för aktierna i serie A, 2 519 euro för aktierna i serie B och 2 869 euro för aktierna i serie C. Det betalas i pengar.

Bolaget bildas så snart aktieägaravtalet blivit undertecknat.

Ett utkast till aktieägaravtal utgör bilaga 1 och ett utkast till bolagsordning bilaga 8.

## Apportavtal

Enligt beslutet om reservering och aktieägaravtalet (punkt 3.6.2) ska Glaspalatset överlåtas till Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors genom ett apportavtal. Ett utkast till apportavtal utgör bilaga 2.



Enligt ett värderingsinstrument 4.2.2014 från Catella Property Oy har Glaspalatset ett teoretiskt marknadsvärde på 30,9 mn euro, varav 21,2 mn euro hänför sig till de lokaler som förblir i stadens besittning och 9,7 mn euro till de lokaler som Konstsamfundet får i sin besittning.

Det verkliga apportvärdet blir 16,2 mn euro i fråga om lokalerna i stadens besittning och 4,5 mn euro i fråga om lokalerna i Konstsamfundets besittning, sammanlagt 20,7 mn euro, då de planerade förändringarna i lokalanvändningen beaktas, likaså renoveringsbehovet och -kostnaderna. Renoveringskostnaderna beräknas i projektplanen beställd av Konstsamfundet uppgå till 5 mn euro i fråga om stadens lokaler och till 5,2 mn euro i fråga om Konstsamfundets lokaler.

Staden tecknar med apportegendomen aktierna i serie C emitterade av bolaget och följer därvid principerna i aktieägaravtalet. Den del av teckningspriset som överstiger det nominella värdet på 1 euro per aktie i serie C avsätts till bolagets byggnadsfond.

Ett utkast till apportavtal utgör bilaga 2.

#### Arrendegrunder för tomten

Enligt aktieägaravtalet ska tomten 4194/2, som bildas genom en detaljplaneändring, utarrenderas till Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors genom ett långfristigt arrendeavtal på sextio år.

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 21 euro/m<sup>2</sup> vy i fråga om museilokaler, priset 32 euro/m<sup>2</sup> vy i fråga om kontorslokaler och priset 53 euro/m<sup>2</sup> vy i fråga om affärslokaler. I nuprisnivån (poängtal för index 1 900, januari 2014) blir priset ca 400 euro/m<sup>2</sup> vy i fråga om museilokaler, ca 600 euro/m<sup>2</sup> vy i fråga om kontorslokaler och ca 1 000 euro/m<sup>2</sup> vy i fråga om affärslokaler. Priset per kvadratmeter våningsyta är hälften så högt för lokaler under jord som för lokaler ovan jord. Hur stor våningsytan för de olika huvudändamålen är slås fast genom detaljplaneändringen.

I övrigt gäller de sedvanliga arrendevillkoren på arrendeavtalsblanketterna för affärs- och kontorstomter och för lokaler under jord och dessutom av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Arrendeavtalet träffas först efter att den detaljplaneändring som gör det möjligt att genomföra projektet trätt i kraft.

#### Centrumslingan



21.05.2014

Kaj/8

Att yta på tomten eventuellt måste reserveras för gångtrafik till Centrumslingans centrumstation kommer att beaktas då en detaljplaneändring utarbetas. Stationsprojektet och museiprojektet samordnas härvidlag.

#### Nuvarande hyresavtal för Glaspalatset

Fastighetskontorets lokalcentral har från 15.10.1998 hyrt lokalerna i Glaspalatset till Glaspalatsets Mediacentrum Ab, som helt och hållet är i stadens ägo. Det är fråga om ett hyresavtal för affärslokaler som gäller tills vidare. Uthyraren har en uppsägningstid på sex månader. Enligt punkt 3.8 i aktieägaravtalet ska staden se till att hyresavtalen för lokalerna i Glaspalatset går ut senast 30.10.2015, vilket är nödvändigt för att projektet ska kunna genomföras.

Glaspalatsets Mediacentrum Ab har som utlåtande om projektet riktat en skrivelse till stadsstyrelsen om sin verksamhet i allmänhet och om möjligheterna att utveckla Glaspalatskvarteret i synnerhet. Det framgår också vad bolaget anser om betydelsen hos den öppna platsen i kvarteret och om skyddsvärdena hos Glaspalatset. Bolaget understöder varmt det planerade museiprojektet men önskar med hänvisning bl.a. till villkoren i beslutet om reservering att verksamhetsförutsättningarna för bolaget och hyrestagarna och de verksamhetsmässiga värden som skapats för användningen i kvarteret ska kunna bevaras i så hög grad som möjligt utan onödiga avbrott.

Utlåtandet utgör bilaga 9.

#### Verkställighetsbeslut

Om stadsfullmäktige godkänner stadsstyrelsens förslag kommer stadsstyrelsen i sitt verkställighetsbeslut

att godkänna att Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors bildas och att godkänna utkastet till aktieägaravtal i bilaga 1, utkastet till avtal om bolagsbildning i bilaga 10 och utkastet till bolagsordning i bilaga 8.

att bemyndiga fastighetsnämnden att vid behov göra ändringar och justeringar i avtalet om bolagsbildning, bolagsordningen och aktieägaravtalet och att då bolaget bildas teckna alla aktier i serie C, nr C1–C2869.

#### Koncernsektionen

Avsikten är att stadsstyrelsens koncernsektion separat ska föreläggas ett förslag om att bolagets förvaltning ska organiseras i enlighet med utkastet till avtal om bolagsbildning.



21.05.2014

Kaj/8

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Bilagor**

- 1 Liite 1. Osakassopimusluonnos 8.4.2014
- 2 Liite 2. Apporttisopimusluonnos
- 3 Liite 3. Sijaintikartta
- 4 Liite 4. Hakemus
- 5 Liite 5. Hankesuunnitelma
- 6 Liite 6. Varauspäätös
- 7 Liite 7, Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto
- 8 Liite 8. Yhtiöjärjestysluonnos 9.4.2014
- 9 Liite 9. Lasipalatsin Mediakeskus Oy:n lausunto 28.3.2014
- 10 Liite 10. Perustamissopimusluonnos 18.3.2014

**Utdrag**

**Utdrag**

Föreningen Konstsamfundet rf

Lasipalatsin Mediakeskus Oy

**Bilagor till utdrag**

Kunnallisvalitus, valtuusto

Bilaga 5

Bilaga 6

Kunnallisvalitus, valtuusto

**För kännedom**

Kiinteistölautakunta

Oikeuspalvelut

Taloussuunnittelu- ja varainhallintaosasto

**Beslutshistoria**

Kaupunginhallitus 12.05.2014 § 556

HEL 2013-013193 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan luovuttamaan apporttiosuutena Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan

**Postadress**

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



(Kamppi) korttelin nro 194 tontilla nro 1 sijaitsevan Lasipalatsin rakennuksen liitteenä 1 olevan osakassopimusluonnoksen ja liitteenä 2 olevan apporttisopimusluonnoksen mukaisesti sekä tekemään osakas- ja apporttisopimukseen mahdollisesti tarvittavia muutoksia ja tarkistuksia.

Apporttisopimuksen mukainen luovutus tehdään viipymättä muodostettavaa tonttia koskevan asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan laadittavan asemakaavamuutoksen mukaisen Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan korttelin nro 194 tontin nro 2 Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle taidemuseota ja toimisto- sekä liiketiloja varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 21 euron kerrosneliömetrihintaa museotilan, 32 euron kerrosneliömetrihintaa toimistotilan ja 53 euron kerrosneliömetrihintaa liiketilöiden kerrosalojen osalta. Maanalaisten tilojen kerrosneliömetrihintaa on puolet maanpäällisten tilojen kerrosalahinnasta. Tontin pääkäyttötarkoitusten kerrosalamäärät vahvistuvat asemakaavan muutoksessa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia liike- ja toimistotonttien sekä maanalaisten tilojen vuokrasopimuslomakkeiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.

05.05.2014 Pöydälle

16.12.2013 Ehdotuksen mukaan

09.12.2013 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi



21.05.2014

Kaj/8

Kiinteistölautakunta 06.03.2014 § 116

HEL 2013-013193 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 87/676 494, Mannerheimintie 22-24

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

A

hyväksyisi omalta osaltaan Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimisen yhtiön perustamisen ja liitteenä nro 5 olevan yhtiöjärjestys- ja osakassopimusluonnoksen ja

oikeuttaisi kaupunginkanslian oikeuspalvelut tekemään yhtiöjärjestykseen ja osakassopimukseen mahdollisesti tarvittavia pienehköjä muutoksia ja tarkistuksia sekä merkitsemään perustamisvaiheessa kaikki C-sarjan osakkeet nrot C1 - C2869 sekä osoittaisi niihin tarvittavan määrärahan 2 869 euroa sekä

kehottaisi kaupunginkanslian oikeuspalveluja esittämään yhtiön perustamissopimukseen, että yhtiön hallitukseen rakennusvaiheen ajaksi valitaan 3 jäsentä, ja esittämään hallituksen kaupungin varsinaisen jäsenen.

B

oikeuttaisi kiinteistölautakunnan luovuttamaan apporttiomaisuutena Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 194 tontilla nro 1 sijaitsevan Lasipalatsin rakennuksen osakassopimuksen ja liitteenä nro 6 olevan apporttisopimuksen mukaisesti sekä tekemään apporttisopimukseen mahdollisesti tarvittavia pienehköjä muutoksia ja tarkistuksia.

C

oikeuttaisi kiinteistölautakunnan vuokraamaan laadittavan asemakaavan muutoksen mukaisen Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan korttelin nro 194 tontin nro 2 Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle taidemuseota ja toimisto- sekä liiketiloja varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:



21.05.2014

Kaj/8

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 21 euron kerrosneliömetrihintaa museotilan, 32 euron kerrosneliömetrihintaa toimistotilan ja 53 euron kerrosneliömetrihintaa liiketilojen kerrosalojen osalta. Maanalaisten tilojen kerrosneliömetrihintaa on puolet maanpäällisten tilojen kerrosalahinnasta. Tontin pääkäyttötarkoitusten kerrosalamäärät vahvistuvat asemakaavan muutoksessa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia liike- ja toimistotonttien sekä maanalaisten tilojen vuokrasopimuslomakkeiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja.

28.11.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi  
Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369  
markku.metsaranta(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto Asemakaavaosasto 12.11.2013

HEL 2013-013193 T 10 01 01 00

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyytää asemakaavaosaston lausuntoa Amos Andersonin taidemuseon hakemuksesta varata Lasipalatsi sekä kortteliaukion alainen tila taidemuseon toteuttamisedellytyksien selvittämistä varten.

Föreningen Konstsamfundet r.f. on osoittanut kaupunginhallitukselle 14.10.2013 päivätyn hakemuksen, jossa hakija pyytää Helsingin kaupunkia tekemään tonttivarauksen osasta Kampin tonttia 4194/1 (osoite Mannerheimintie 22-24). Hakija on laadittanut Haahtela-rakennuttaminen Oy:llä Amos Andersonin Taidemuseon hankesuunnitelman (26.6.2013), jossa on tutkittu mahdollisuutta sijoittaa museon toiminta Lasipalatsin yhteyteen.

Lasipalatsin rakennus ja tontti ovat kaupungin omistuksessa sekä kiinteistö-viraston hallinnoinnissa. Rakennus luovutettaisiin apporttina

Postadress

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641  
Telefax  
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566





ja kaavoitettava tontti pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella perustettavalle yhtiölle, jossa myös kaupunki olisi osakkaana. Uudisrakentaminen sijoittuisi Lasipalatsin ja ns. Turun kasarmin - rakennuksen välisen torin alle.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta. Tavoite on, että rakentaminen alkaisi vuonna 2015 ja avajaiset olisivat vuonna 2017.

Varauksen valmistelua varten tonttiosasto pyytää asemakaavaosaston lausuntoa varaushakemuksesta. Lausunto pyydetään asian valmistelun kiireellisyyden vuoksi antamaan viimeistään 15.11.2013 mennessä. Varausesityksen tekeminen kaupunginhallitukselle on tarkoitus viedä kiinteistölautakunnan kokoukseen marraskuussa 2013.

#### Hakemussuunnitelma 26.6.2013

Hankesuunnitelman mukaan Amos Andersonin museotilat käsittävät Bio Rexin puoleisen osan Lasipalatsista sekä sen siipien rajaaman maanalaisen kaksikerroksisen tilan. Maanalainen museotila rajautuu Pisaran lippuhalliin ja sen Pisaran yleissuunnitelmaluonnoksessa esitettyyn koneportaan sijaintivaihtoehtoon.

Museotilojen laajuus Lasipalatsin rakennuksessa on n. 2440 kem<sup>2</sup> ja aukion alaisessa tilassa 3500 kem<sup>2</sup>.

Sisäänkäynti on Bio Rexin sisäänkäyntiaulan kohdalla ja sinne on yhteys sekä Mannerheimintien puolelta että aukion puolelta. Tilojen pysty-yhteydet ja esteettömyys edellyttää hissien ja porrasyhteyden sijoittamisen Lasipalatsin arkadin alueelle. Museon toiminta ja tapahtumat laajentuvat myös toriaukiolle tarjoten sille uuden identiteetin.

Tavoitteena on yhtenäinen hyvin muunneltava maanalainen näyttelytila, joka on tarvittaessa jaettavissa seinäkkeillä. Lasipalatsin puolelle sijoittuu lisäksi tiloja pienimuotoisempaan näyttelytoimintaan.

Uudesta museosta saavutetaan yhteys myös kaupungin maanalaisen jalankulkuverkoston liikennevirtoihin Pisaran lippuhalliin kautta. Huoltoliikenneyhteys museoon on maanalaisesti kaukoliikenteen lastausalueen kautta.

Museon tilojen suunniteltu laajuus on 8 560 netto□m<sup>2</sup>, josta uudisrakentamista on 6 040 m<sup>2</sup> ja peruskorjausta 2 520 m<sup>2</sup>. Hanke käsittää lisäksi Lasipalatsin muiden käyttäjien tilojen peruskorjausta 2 870 m<sup>2</sup>. Hankkeen kokonaislaajuus on yhteensä 11 430 netto-m<sup>2</sup>.



Museon arvioidut rakennuskustannukset ovat 41, 4 M€, josta uudisrakentamisen osuus on 36,2 M€ ja peruskorjauksen osuus 5,2 M€. Muiden käyttäjien tilojen peruskorjauksen hinta on 5, 0 M€. Yhteensä rakennuskustannukset ovat 46,4 M€

## Asemakaavaosasto

### Rakennettu ympäristö

SOK:n ja Valion rakennuttama funktionalistinen Lasipalatsi valmistui 1936 (Viljo Revell, Heimo Riihimäki ja Niilo Kokko). Rakennuksen oli tarkoitus palvella vuoden 1940 olympialaisten kisavieraita. Liikehuoneistoja, ravintoloita ja elokuvateatterin sisältävä Lasipalatsi suunniteltiin alun perin väliaikaisrakennukseksi, joka oli tarkoitus myöhemmin purkaa suuremman liikerakennuksen tieltä.

Lasipalatsi peruskorjattiin 1998 kulttuuri- ja mediakeskukseksi. Siinä yhteydessä määriteltiin myös rakennuksen suojeluarvot ja suojeltavat sisätilat. Lasipalatsin kulttuuri- ja mediakeskuksessa toimii kahviloita, ravintoloita ja monia media-alan yrityksiä. Rakennuksessa on myös elokuvateatteri Bio Rex, nettipalveluita ja näyttelytiloja. Lasipalatsin kerrosala on n. 5500 kem<sup>2</sup>.

Turun kasarmin talousrakennus vuodelta 1833 (C.L. Engel) toimi linja-autoasemana. Rakennuksessa on nykyisin on ravintoloita, toimistotiloja ja näyttelytila Laituri. Turun kasarmin kerrosala on n. 1200 kem<sup>2</sup>.

Lasipalatsin aukio oli linja-autokenttänä Kampin keskuksen työmaavaiheeseen asti. Aukio otettiin tapahtumakäyttöön ja rakennettiin ja varustettiin ravintoloiden ulkotarjoilualueiksi 2005 (määräaikaisilla rakennusluvilla). Lasipalatsin aukiota vuokrataan erilaisille kaupunkitapahtumille.

Kortteli rajautuu lounaassa Narinkka-toriin ja sen alaiseen kaukoliikenteen tavara-asemaan ja sen asiakasliikenteen pysäköinti- ja lastausalueeseen. Korttelin alapuolella kalliolla on metrotunnelipari ja metrotunneleiden välissä raiteenvaihtotunneli.

### Maaperä

Alue on maaperältään kitkamaata ja kallioista ja hyvää rakentamiseen. Maan pinta on noin + 9 ...+ 10. Kallion pinta laskee pohjoisesta etelään päin noin + 5:stä - 5:een. Simonpuistikon kohdalla on täyte- ja savikerroksia noin 3 - 6 m. Mannerheimintien länsipuolella alkaa melko syvä täyte- ja savialue, joka on pohjaveden riskialuetta. Läheisyydessä sijaitsevien puupaaluperusteisten rakennusten kuten Rautatieasema ja



Postitalo, takia pohjavedet eivät saa laskea myöskään museokorttelin alueella.

Metron katto on ylimmillään noin tasolla - 14 ja lattia - 20. Metrotunneleiden yläpuolella voidaan louhia tasolle - 4, jolloin metron yläpuolelle jää vielä 10 m kalliota. Työnaikaisista louhinnoista tärinä- ja muut vaikutukset on otettava huomioon. Alueen vaikutuspiirissä on Salomonkadun 250 autopaikkaa käsittävä pysäköintilaitos. Laitoksen lattia on tasolla noin - 3. Alueen pohjoiskulmaa leikkaa jätevesitunneli, jonka katto on - 22.

Lasipalatsi on perustettu maanvaraisesti anturoilla. Turun kasarmissa on kivilatomusperustukset. Kampin keskuksen työmaan yhteydessä Narinkan puoleiset perustukset vahvistettiin.

Kunnallisteknisiä verkostoja alueella on kaukolämpöjohto 300 mm ja sadevesiviemäri 300 mm sekä sähkö- ja tietoliikennekaapeleita.

#### Suunnittelu- ja päätöksentekotilanne

Kortteli 4194 on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten. Korttelin asemakaava nro 447 on vuodelta 1906. Sen rajat ovat täsmentyneet ympäröivien alueiden asemakaavoituksen yhteydessä.

Lasipalatsi sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Vakuutusyhtiö Pohjan talo, Lasipalatsi ja Rautatalo).

Yleiskaava 2002:ssa kortteli on keskustatoimintojen aluetta, kävelykeskustan aluetta sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta.

Kamppi-Töölönlahti osayleiskaavassa (vuodelta 1991) Lasipalatsin korttelialue kuuluu yleisten rakennusten alueeseen, jolle sai sijoittaa linja-autoaseman sekä liiketilaa. Turun kasarmi ja Lasipalatsi ovat suojeltavia rakennuksia.

Kampin ja terminaalialueen asemakaavaluonnoksessa (kaupunkisuunnittelulautakunta 31.10.1996) Lasipalatsi oli yleisten - ja liikerakennusten korttelialuetta (Y+K) ja Turun kasarmi linja-autoaseman korttelialuetta (LA). Molemmat olivat suojeltuja rakennuksia (sr). Aukio oli merkitty jalankulkuaukioksi, jonka alapuolelle sai rakentaa maanalaisia tiloja.

Kampin keskuksen asemakaava vuodelta 2000 oli pohjana suunnittelu- ja tarjouskilpailulle. Lasipalatsin kortteli ei sisältynyt Kampin keskuksen asemakaavaan. Kampin keskuksen toteuttamissopimus SRV:n kanssa



sisälsi option Lasipalatsikorttelin keskiosan kehittämistä. Aukion alle oli tarkoitus sijoittaa kaksi kerrosta liiketilaa ja sen alle pysäköintiä. SRV luopui sopimusoptiosta.

Kaupunginjohtajan keskustakirjasto-työryhmä selvitti 2008 kirjaston sijoittamista korttelin keskelle. Ratkaisu perustui lasikatteiseen keskitilaan sekä laajaan maanalaiseen rakentamiseen.

Pisaran yleissuunnitelmasta antamassaan lausunnossa 26.5.2011 kaupunkisuunnittelulautakunta edellytti, että Lasipalatsin alueelle johtavan liukuporrasyhteyden ja siihen liittyvien sisäänkäyntitilojen ja muiden järjestelyjen sijoittaminen korttelialueelle tulee tehdä korttelin muiden kehittämissuunnitelmien ehdoilla siten, että Lasipalatsin korttelin tulevaisuuden kehitysmahdollisuudet säilyvät avoimina.

Parhaillaan valmistellaan asemakaavaa rautateiden lähiliikenteen metromaista liikennöintiä varten keskustan alla (Pisararata–Centrumslingan). Pisaran keskusta-asema sijoittuu Forumin ja Lasipalatsin väliin tasolle -45. Keskusta-aseman päälippuhalli sijoittuu Lasipalatsin aukion Turun kasarmin puoleisen osan alle. Lasipalatsin alueelle maan pintaan johtavan liukuporrasyhteyden ja siihen liittyvien sisäänkäyntitilojen ja muiden järjestelyiden sijoittaminen korttelialueelle suunnitellaan yhteistyössä korttelin muun kehittämistyön kanssa. Asemakaavaluonnos on nähtävänä 21.10.- 29.11.2013. Päätös Pisaran toteuttamista tehdään aikaisintaan 2015. Pisaran rakentaminen kestää n. 5 vuotta.

Pisaran hankeryhmä on kaavaillut korttelialueelle maanalaisen aseman rakentamisen vaatimia työmaan tiloja, ilmanvaihtoyhteyksiä, poistumisteitä, rakennusmateriaalin varastointia ja pienempikokoisen rakennusmateriaalin kuljettamista aseman työmaalle. Liukuporraskuilua käytettäisiin työmaan kuljetuksiin. Näitä ratkaisuja suunnitellaan vuoden 2014 alkupuolella.

## Lausunto

Hakemuksen tarkoittamat toimenpiteet ovat periaatteessa korttelille hyväksytyjen kaavoitus- ja kehittämistavoitteiden mukaisia. Museotoiminta sopii kortteliin ja sen sijaintiin keskustassa sekä korttelin toiminnalliseen rooliin edellyttäen, että Lasipalatsin toiminnallinen monipuolisuus säilytetään.

Suunnitelma tulee sovittaa Lasipalatsin sekä Turun kasarmin hyväksytyihin rakennussuojelun tavoitteisiin. Tämä edellyttää suunnitteluvaiheen yhteistyötä kaupungin museon ja museoviraston kanssa.



Lasipalatsin aukio on yksi hienoista ja keskeisistä kantakaupungin aukioista, jota määrittää erityisesti Lasipalatsin mittakaava ja hallittu arkkitehtuuri. Nämä vaatimukset tulee ottaa huomioon asettaa erityisiä hankkeen arkkitehtisuunnittelussa sekä aukiutilan suunnittelussa.

Suunnitelma tulee sovittaa kortteliaukion kaupunkikuvallisiin sekä tapahtuma- ja terassikäytön hyväksytyihin tavoitteisiin. Aukion osalta tärkeä tavoite on avoin liikkumismahdollisuus alueella ja sen läpi jalankulun painopistesuunnissa. Edelleen tärkeä tavoite on kahviloiden ja ravintoloiden ulkotarjoilualueet sekä toiminta kaupunkitapahtumien näyttämönä. Museon oma ulkotoiminta täydentää näitä toimintoja, mutta ei voi korvata niitä.

Museolle ei voi erottaa omaa erillistä piha-alueita eikä korttelialueelle saa sijoittaa autopaikkoja, jätehuollon tiloja tai huoltoliikennejärjestelyjä pihatasoon. Asemakaavassa määriteltävät autopaikat tulee sijoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen. Alue tulee huoltaa maanalaisesti kaukoliikenteen tavara-aseman asiakasliikennetilän kautta.

Kortteli on pohjaveden riskialueen läheisyydessä, jonka vuoksi pohjavesi ei saa laskea rakentamistyön aikana eikä lopputilanteessa.

Museon suunnittelu tulee sovittaa yhteen Pisan suunnittelun kanssa. Pisan keskusta-aseman lippuhalli oheistoimintoineen on esitetty museotilan viereen. Sijainti on parhaillaan nähtävillä olevan Pisan asemakaavaluonnoksen mukainen ratkaisu. Pisan keskusta-aseman suunnittelu käynnistyy vuoden 2014 alussa. Tässä vaiheessa selviää yksityiskohtaisesti Pisan lippuhallin sijainti-, tila- ja yhteysvaatimukset sekä näiden tuomat reunaehdot museohankkeelle. Tämä edellyttää suunnitteluyhteistyötä Pisan suunnitteluryhmän kanssa.

Pisan ja museon suunnitelmien tulee sopia toisiinsa. On todennäköistä, että museo rakennetaan ennen Pisan rakentamista. Niiden yhtäaikaisten tai vaiheittaisen rakentamisen mahdollisuus tulee myös selvittää ja varmistaa. Samoin tulee selvittää, missä laajuudessa museon toteuttamisen yhteydessä on rakennettava Pisan lippuhallin rakentamisen edellyttämiä valmistelevia järjestelyjä ja rakenteita. Samalla tulee varmistaa työmaa-aikaisten tilajärjestelyjen riittävyys. Samanaikainen suunnittelu mahdollistaa mm. maaperä- ja pohjatutkimusten yhteensovittamisen.

Asemakaavoitus ja hankkeen suunnittelu edellyttää tiivistä yhteistyötä myös kaupungin hallintokuntien kanssa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto valmistelee Lasipalatsin korttelin asemakaavaa vuoden 2014 aikana, jolloin asemakaavan muutos on



kaupunginvaltuustossa vuoden 2015 aikana. Valmistelu- ja käsittelyaika riippuu myös hakijan suunnittelu- ja selvitystyön sekä Pisaran suunnittelu-yhteistyön aikataulusta ja tuloksista. Kaupunkisuunnitteluvirasto pyrkii kiihdyttämään Pisaran lippuhallin ratkaisujen suunnittelua, jotta museohankkeen tarvitsemat tiedot ovat mahdollisimman aikaisessa vaiheessa käytettävissä.

Kortteli on tarkoitus asemakaavoittaa kortteliksi, jossa tonttijako määritellään toiminnallisten kokonaisuuksien mukaan tarkoituksenmukaisella tavalla. Kortteliaukio on korttelin sisäinen jalankulkuaukio, jonka alla on museon tiloja ja Pisaran lippuhallin tiloja. Aukio voi olla oma tonttinsa tai se voidaan jakaa kuulumaan rakennuksien yhteyteen muodostuviin tontteihin.

Asemakaavassa tavoitetta Lasipalatsin toiminnallisesta monipuolisuudesta ja elävyydestä sekä Lasipalatsin aukion roolia jalankulkualueena, oleskeluaukiona ja kaupunkitapahtumien näyttämönä käsitellään asemakaavan tarkkuudella. Siksi on tärkeää, että nämä tavoitteet varmistetaan rakennuksen luovutusta ja yhtiön muodostamista koskevissa sopimuksissa.

Asemakaavaosasto puoltaa varaushakemusta edellä olevilla suunnittelua ja toteuttamista sekä suunnittelu-yhteistyötä koskevilla ehdoilla.

Lisätiedot

Ilpo Forssen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37199  
ilpo.forssen(a)hel.fi

Seija Narvi, insinööri, puhelin: 310 37255  
seija.narvi(a)hel.fi

Jukka Tarkkala, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37302  
jukka.tarkkala(a)hel.fi