



21.05.2014

Kaj/8

§ 198

Keskinäisen kiinteistöyhtiön perustaminen Amos Andersonin taidemuseota ylläpitävän Föreningen Konstsamfundet rf:n kanssa ja Lasipalatsi-rakennuksen luovuttaminen apporttina perustettavalle yhtiölle

HEL 2013-013193 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan

A

luovuttamaan apporttiomaisuutena Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 194 tontilla nro 1 sijaitsevan Lasipalatsin rakennuksen liitteenä 1 olevan osakassopimusluonnoksen ja liitteenä 2 olevan apporttisopimusluonnoksen mukaisesti sekä tekemään osakassa- ja apporttisopimuksiin mahdollisesti tarvittavia muutoksia ja tarkistuksia.

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

B

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 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 määräämiä lisäehtoja.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä seuraavan toivomusponnen:

Valtuusto edellyttää, että hyväksyessään keskinäisen kiinteistöyhtiön perustamisen kaupunki myös selvittää a) miten kaupungin omistamaan Lasipalatsin Mediakeskus Osakeyhtiöön kertynyttä kokemusta, erityisiä toimintakäytäntöjä ja vakiintunutta ulkoista rahoitusta voidaan jatkossakin hyödyntää, ja b) voisiko Lasipalatsin Mediakeskus huolehtia jatkossa vanhan linja-autoaseman kehittämisestä sekä siihen nojautuvasta toiminnallisesta yhteistyöstä perustettavan keskinäisen yhtiön ja Amos Andersonin taidemuseon kanssa. (Tuomas Rantanen)

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa valtuutettu Tuomas Rantanen oli valtuutettu Hannu Oskalan kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Valtuusto edellyttää, että hyväksyessään keskinäisen kiinteistöyhtiön perustamisen kaupunki myös selvittää a) miten kaupungin omistamaan Lasipalatsin Mediakeskus Osakeyhtiöön kertynyttä kokemusta, erityisiä toimintakäytäntöjä ja vakiintunutta ulkoista rahoitusta voidaan jatkossakin hyödyntää, ja b) voisiko Lasipalatsin Mediakeskus huolehtia jatkossa vanhan linja-autoaseman kehittämisestä sekä siihen nojautuvasta toiminnallisesta yhteistyöstä perustettavan keskinäisen yhtiön ja Amos Andersonin taidemuseon kanssa.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Tuomas Rantasen ehdottaman toivomusponnen, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

1 äänestys



JAA-ehdotus: Valtuusto edellyttää, että hyväksyessään keskinäisen kiinteistöyhtiön perustamisen kaupunki myös selvittää a) miten kaupungin omistamaan Lasipalatsin Mediakeskus Osakeyhtiöön kertynyttä kokemusta, erityisiä toimintakäytäntöjä ja vakiintunutta ulkoista rahoitusta voidaan jatkossakin hyödyntää, ja b) voisiko Lasipalatsin Mediakeskus huolehtia jatkossa vanhan linja-autoaseman kehittämisestä sekä siihen nojautuvasta toiminnallisesta yhteistyöstä perustettavan keskinäisen yhtiön ja Amos Andersonin taidemuseon kanssa.

Ei-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 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 Muttillainen, 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

Tyhjä: 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

Poissa: 2

Eero Heinäluoma, Sara Paavolainen

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Tuomas Rantasen ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028



21.05.2014

Kaj/8

timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 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

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Föreningen Konstsamfundet rf	Kunnallisvalitus, valtuusto Liite 5 Liite 6
Lasipalatsin Mediakeskus Oy	Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki päättäisi omalta osaltaan hyväksyä Föreningen Konstsamfundet r.f.:n (jäljempänä Konstsamfundet) hakemuksen mukaisesti Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimisen yhtiön (jäljempänä yhtiö) yhtiöjärjestyksen ja osakassopimuksen, nimeäisi kaupungin edustajat yhtiön hallitukseen, luovuttaisi Lasipalatsin rakennukset apporttina yhtiölle ja vahvistaisi yhtiölle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella luovutettavan tontin vuokrauserusteet.

Konstsamfundetin Amos Andersonin taidemuseon Lasipalatsi-hanke sisältää museon maanalaisen uudisrakennuksen (6 041 m²) Lasipalatsin aukion alle ja Lasipalatsin rakennuksen nykyisten tilojen peruskorjauksen; tulevat museotilat 2 519 m² ja muut tilat 2 869 m².

Museon arvioidut (alv. 0 %) rakennuskustannukset ovat 41,4 miljoonaa euroa, joista uudisrakennuksen osuus on 36,2 ja Lasipalatsin rakennuksen peruskorjauksen osuus 5,2 miljoonaa euroa. Lasipalatsin kaupungin hallintaan jäävien tilojen peruskorjauksen arvioitu hinta on 5,0 miljoonaa euroa. Yhteensä hankkeen arvioidut kustannukset ovat siten 46,4 miljoonaa euroa.



Hanketta varten on tarkoitus perustaa Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -niminen keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka osakkeenomistajiksi tulevat Konstsamfundet (enemmistöosuus 75 %) ja Helsingin kaupunki (vähemmistöosuus 25 %). Konstsamfundet merkitsee ne yhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat rakennettaviin uusiin maanalaisiin tiloihin, ja osakkeet, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksessä erikseen määriteltyihin toimisto- ja näyttelytiloihin sekä auditorioon Lasipalatsin 2. kerroksessa ja sisäänkäynti- ja aulatiloihin 1. kerroksessa. Kaupunki merkitsee yhtiön ne osakkeet, jotka oikeuttavat muihin Lasipalatsin tiloihin (liiketilat). Torialue (ns. Lasipalatsin aukio) jää yhtiön hallintaan.

Yhtiö toimii hankkeen rakennuttajana. Konstsamfundet rahoittaa uudis- ja peruskorjaushankkeen yhtiöön tekemällään rahastosijoituksella ja mahdollisesti osakkeisiinsa kohdistuvalla yhtiölainalla. Konstsamfundet maksaa myös ne korjauskustannukset (yhdistyksen vastuu näistä kustannuksista on kuitenkin korkeintaan 5 Me), jotka kohdistuvat niihin Lasipalatsin tiloihin, jotka hankesuunnitelman mukaisesti jäävät kaupungin hallintaan. Kaupungin omistusosuus perustettavasta kiinteistöosakeyhtiöstä perustuu osakassopimuksen mukaisesti siihen, että kaupunki sijoittaa yhtiöön apporttina Lasipalatsin rakennuksen.

Apporttiomaisuuden arvoksi on arvioitu 20,7 miljoonaa euroa. Kaupungin tilojen osalta arvo on 16,2 ja Konstsamfundetin tilojen osalta 4,5 miljoonaa euroa.

Hankkeen aikataulun mukaan varsinainen suunnittelutyö käynnistyy helmikuussa 2014 ja rakentaminen edellyttäen, että tontille laadittava asemakaavan muutos on valmistunut, alkaisi keväällä 2015. Tavoite on, että uusi museo valmistuisi heti kesän 2017 jälkeen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Föreningen Konstsamfundet r.f. pyytää 24.2.2014 päivätyssä hakemuksessaan, että kaupunkia omalta osaltaan hyväksyisi Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimisen yhtiön osakassopimuksen ja yhtiöjärjestyksen sekä nimeäisi kaupungin edustajan yhtiön hallitukseen.

Samalla kaupunki päättäisi osakassopimuksen mukaisesti Lasipalatsin rakennusten luovuttamisesta apporttina yhtiölle.

Edelleen kaupungin tulisi vahvistaa yhtiölle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella luovutettavan tontin vuokrausperusteet.



21.05.2014

Kaj/8

Osakassopimus on tarkoitus allekirjoittaa välittömästi sen jälkeen, kun kaupungin osallistumisesta hankkeeseen on päätetty.

Sijaintikartta on liitteenä 3 ja hakemus liitteenä 4.

Hankesuunnitelma

Amos Andersonin taidemuseon tilojen ratkaisuvaihtoehdoksi Haahtela-rakennuttaminen Oy on laatinut hankesuunnitelman (20.6.2013), jossa on esitetty museon sijoittamista Lasipalatsin yhteyteen. Hankesuunnitelmassa on esitetty museon tilatarpeet, rakennuspaikka, toteutusaikataulu ja investointitarpeet sekä ehdotuspiirustukset uudistilojen sijainnista.

Museon varsinaiset näyttelytilat (6 041 m²) sijoittuisivat ja rakennettaisiin pääosin Lasipalatsin ja ns. Turun kasarmin välisen toriaukion Lasipalatsin aukion alle. Torialue elävöitetäisiin taidetoriksi. Lasipalatsiin sijoittuisi pienimuotoista näyttelytoimintaa, esittävää taidetta sekä museon hallinto (2 519 m²). Lasipalatsin muut tilat (2 869 m²), kuten liiketilat, jäisivät kaupungin hallintaan.

Museon arvioidut rakennuskustannukset (alv. 0 %) ovat 41,4 miljoonaa euroa, josta maan alle sijoittuvan uudisrakennuksen osuus on 36,2 ja Lasipalatsin rakennuksen peruskorjauksen osuus 5,2 miljoonaa euroa. Kaupungille jäävien Lasipalatsin tilojen peruskorjauksen hinta on suunnitelmassa arvioitu 5,0 miljoonaksi euroksi. Yhteensä rakennuskustannukset muodostuisivat näin 46,4 miljoonaksi euroksi (alv. 0 %).

Hankesuunnitelma on liitteenä 5.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 16.12.2013 (1361 §) varata Föreningen Konstsamfundet r.f.:lle Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 194 tontin nro 1 noin 7 137 m²:n suuruisen määräalan ja sillä sijaitsevat Lasipalatsin rakennukset yksityisen Amos Andersonin taidemuseo -hankkeen suunnittelua varten 30.6.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla tarkoitetaan jäljempänä varauspäätöksen mukaista varauksensaajaa ja soveltuvin osin varauksensaajan toimesta hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä.



Mikäli kaupunki päättää tulla perustettavan yhtiön osakkaaksi, yhtiön osakassopimukselle ja yhtiöjärjestykselle on saatava kaupungin toimivaltaisen elimen hyväksyminen.

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

2

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamisen mahdollistava asemakaavan muutos saa lainvoiman.

3

Hankkeen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon, rakennusviraston, pelastuslaitoksen, kiinteistöviraston, Museoviraston, kaupungin kokonaan omistaman Lasipalatsin Mediakeskus Oy:n ja tarvittaessa muidenkin hallintokuntien sekä Pisanan suunnitteluryhmän kanssa.

4

Varauksensaajan on huomioitava hankkeen suunnittelussa mm. seuraavaa:

Varauksensaaja on tietoinen Lasipalatsin rakennusten rakennushistoriallisista suojeluarvoista.

Museorakennusten ja kortteliaukion suunnittelussa on erityistä huomioita kiinnitettävä kaupunkikuvallisiin seikkoihin. Kortteliaukio elävöitetään taidetoriksi, jolla on avoin liikkumismahdollisuus, ulkoilutarjoilualueita sekä kaupunkitapahtumia taidemuseon ulkotoimintojen lisäksi.

Asemakaavassa määriteltävät hankkeen autopaikat tullaan sijoittamaan yleiseen pysäköintilaitokseen. Maanalaisen taidemuseon huoltoa varten rakennetaan yhteys kaukoliikenteen tavara-aseman asiakasliikennetilaan.

Ns. Pissaradan keskusta-aseman lippuhalli oheistoimintoinen on suunniteltu sijoitettavaksi museohankkeen maanalaisten tilojen viereen. Hankkeiden suunnitelmat tulee yhteensovittaa toisiinsa. Hankkeiden yhtäaikaisten tai vaiheittain rakentaminen tulee selvittää ja varmistaa. Edelleen on selvitettävä, missä laajuudessa museon toteuttamisen yhteydessä on rakennettava Pisanan lippuhallin rakentamisen edellyttämiä valmistelevia järjestelyjä ja rakenteita.

5



Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan asemakaavan muutoksen laatimisen edellyttämistä museohankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.

6

Luovutettavan tontin lopulliset rajat, käyttötarkoitukset, rakennusoikeus, yleinen käyttö, rasitteet ym. kaavoitukselliset asiat määräytyvät laadittavassa asemakaavamuutoksessa.

7

Lasipalatsin rakennusten mahdollisesta luovuttamisesta varauksensaajalle tai apporttiomaisuutena perustettavalle yhtiölle päättää kaupungin toimivaltainen elin.

8

Asemakaavan muutoksen mukainen tontti vuokrataan varauksensaajalle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella kaupungin myöhemmin erikseen päättämin ehdoin.

9

Lasipalatsin rakennusten luovuttamisen ja museotontin vuokraamisen edellytyksenä on, että hanketta koskeva asemakaavan muutos saa lainvoiman.

10

Laadittavan asemakaavan muutoksen mukainen maanalainen uudisrakennus rakennetaan ja Lasipalatsin rakennusten huonetilat korjataan ja muutetaan taidemuseoksi ja muiksi kulttuuritoimintaa palveleviksi tiloiksi varauksensaajan toimesta ja kustannuksella.

11

Varauksensaajan on varausaikana selvittävä Lasipalatsin rakennusten tekninen kunto ja soveltuvuus aiottuun käyttötarkoitukseen. Kaupunki luovuttaa tätä varten varauksensaajan käyttöön hallussaan olevat kiinteistöä ja rakennuksia koskevat suunnitelmat ja asiakirjat.

Varausaikana mahdollisista tehtävistä rakenteiden avauksista ja muista niihin verrattavista tutkimuksista tulee sopia ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kiinteistöviraston tilakeskuksen ja tilojen käyttäjän kanssa.

12



Varauksensaaja on velvollinen hankkimaan kustannuksellaan kaikki hankkeen uudisrakentamisen sekä Lasipalatsin rakennusten tilojen korjaus- ja muutostöiden toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja muut luvat.

13

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan hankkeen asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen edellyttämästä yhdyskuntateknisten johtojen, laitteiden, rakennelmien tai rakenteiden siirtämisestä ja on velvollinen sopimaan tästä niitä ylläpitävien hallintokuntien ja yritysten kanssa.

14

Kaupunki sitoutuu olemaan tekemättä varausaikana Lasipalatsin rakennusten tiloja koskevia sellaisia uusia pitkäaikaisia vuokrasopimuksia, jotka haittaisivat hankkeen toteuttamista. Kaupunki pyrkii kuitenkin Lasipalatsin Mediakeskus Oy:n kanssa neuvotellen mahdollisuuksien mukaan turvaamaan yhtiön ja sen vuokralaisten aseman.

15

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu-, selvittämis-, tutkimus- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua siitä, että alueelle ei saada voimaan hankkeen mahdollistavaa asemakaavan muutosta tai että kaupunginvaltuusto ei hyväksy hanketta varten perustettavan yhtiön osakassopimusta ja yhtiöjärjestyksestä taikka päätä rakennuksen sekä tontin luovuttamisesta varauksensaajalle.

Varauspäätös on liitteenä 6 ja kaupunkisuunnitteluviraston varaushakemuksesta antama lausunto liitteenä 7.

Osakassopimus ja yhtiön perustaminen

Konstsamfundetin hallitus on kokouksessaan 29.1.2014 käsitellyt Lasipalatsi-hanketta ja valtuuttanut yhdistyksen toimitusjohtajan yhdistyksen puolesta hyväksymään sekä yhtiöjärjestyksen että osakassopimuksen sekä allekirjoittamaan yhdistyksen puolesta tarvittavat asiakirjat.

Konstsamfundet ja Helsingin kaupunki perustavat yhdessä Fastighets Ab Glaspalatsen i Helsingfors -nimisen keskinäisen kiinteistöyhtiön. Toiminimi on suomeksi Kiinteistö Oy Helsingin Lasipalatsi.



Yhtiön toimialana on maanvuokrasopimuksen nojalla hallita osaa Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan korttelin nro 194 tontista nro 1 (kiinteistötunnus 91-4-194-1) sekä omistaa sillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat. Yhtiö voi harjoittaa hallinnassaan olevissa tiloissa ja alueilla vuokraustoimintaa.

Yhtiön osakepääoma on perustamisvaiheessa 11.429 euroa. Yhtiön jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen.

Osakepääoman lisäksi yhtiöllä on rakennusrahasto, jota osakkaat kartuttavat yhtiöosuksiensa mukaisessa suhteessa tai muussa osakassopimuksessa ja yhtiöjärjestyksessä määrätystä tai osakkaiden keskenään erikseen sopimassa suhteessa. Yhtiökokouksessa voidaan osakkaiden yksimielisillä päätöksillä perustaa yhtiölle myös muita rahastoja.

Osakesarjaan A kuuluvat osakkeet nrot A1 - A6041, osakesarjaan B osakkeet nrot B1 - B2519 ja osakesarjaan C osakkeet nrot C1 - C2869.

Osakesarjan A osakkeet oikeuttavat uusien maanalaisten tilojen hallintaan. Osakesarjan B osakkeet oikeuttavat Lasipalatsin 2. kerroksen Simonkadun puoleisessa siivessä olevien toimistotilojen, Lasipalatsin pohjoisosassa 2. kerroksessa olevan auditorion (Bio Rex), museokauppatilojen ja näyttelytilojen sekä 1. kerroksessa olevan pääsisäänkäynnin ja aulatilojen hallintaan. Osakesarjan C osakkeet oikeuttavat Lasipalatsin muihin osakkeiden perusteella hallittaviin tiloihin, jotka käyvät ilmi yhtiöjärjestyksestä. Kaikki muut yhtiön omistamat tilat, rakenteet ja laitteet ovat yhtiön hallinnassa.

Perustamisvaiheessa osapuolet merkitsevät yhtiön osakkeet seuraavasti: Konstsamfundet merkitsee kaikki A-sarjan osakkeet nrot A1 - A6041 sekä kaikki B-sarjan osakkeet nrot B1 - B2519, yhteensä 8 560 osaketta. Kaupunki merkitsee kaikki C-sarjan osakkeet nrot C1 - C2869, yhteensä 2 869 osaketta.

Osakkeiden merkintähinta on A-sarjaan kuuluvien osakkeiden osalta 6 041 euroa, B-sarjaan kuuluvien osakkeiden osalta 2 519 euroa ja C-sarjaan kuuluvien osakkeiden osalta 2 869 euroa. Merkintähinta maksetaan rahassa.

Yhtiö perustetaan viipymättä osakassopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Osakassopimusluonnos on liitteenä 1 ja yhtiön yhtiöjärjestysluonnos liitteenä 8.

Apporttisopimus

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Varauspäätöksen ja osakassopimuksen (kohta 3.6.2) mukaisesti Lasipalatsin rakennukset luovutettaisiin Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingforsille liitteenä 2 olevalla apporttisopimuksella.

Catella Property Oy:n 4.2.2014 päivätyn arviokirjan mukaan Lasipalatsi-rakennuksen teoreettinen markkina-arvo on 30,9 miljoonaa euroa jakautuen siten, että kaupungin hallintaan jäävien tilojen arvo on 21,2 miljoonaa euroa ja Konstsamfundetin hallintaan tulevien tilojen arvo 9,7 miljoonaa euroa. Catellan arvio perustuu tuottoarviomenetelmään, jossa merkittävänä tekijänä on vuokrasta kertyvä kassavirta, ja joka on käyttökelpoinen erityisesti sellaisissa kaupallisissa kiinteistöissä, joissa tuotot ja menot voidaan luotettavasti määrittää pitkällä aikavälillä.

Erityisesti Konstsamfundetin hallintaan siirtyvät tilat ovat kuitenkin pääosin erilaisia sali-, aula- ja lämpiötiloja, joille on nähtävissä vain rajallisesti kaupallista käyttöä. Niistä nykyisellään Lasipalatsin mediakeskus Oy:lle kertyvä vuokratulo on alle puolet Catellan arvionsa perusteena käyttämään vuokraan, eikä niistä näyttelytiloina tai niiden tukitoimintojen käytössä ole odotettavissa merkittävästi korkeampia vuokratuloja.

Kun on otettu huomioon tilojen käyttötarkoituksiin suunnitellut muutokset sekä peruskorjaustarpeet ja -kustannukset, jotka Konstsamfundetin laadittaman hankesuunnitelman mukaan on kaupungin tilojen osalta arvioitu 5 miljoonaksi euroksi ja Konstsamfundetin tilojen osalta 5,2 miljoonaksi euroksi, todellinen käypä apporttiarvo tulee kaupungin hallinnassa olevien tilojen osalta olemaan 16,2 miljoonaa euroa ja Konstsamfundetin hallintaan tulevien tilojen osalta 4,5 miljoonaa euroa eli yhteensä 20,7 miljoonaa euroa.

Apporttiomaisuudella kaupunki merkitsee yhtiön liikkeeseen laskemia C-sarjan osakkeita osakassopimuksessa määriteltyjen periaatteiden mukaisesti. C-sarjan osakkeiden merkintähinta merkitään osakkeiden nimellisarvon 1 euroa/osake ylittävältä osin yhtiön rakennusrahastoon.

Apporttisopimusluonnos on liitteenä 2.

Tontin vuokrausperusteet

Osakassopimuksen mukaisesti laadittavan kaavamuutoksen mukainen tontti 4194/2 vuokrattaisiin Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingforsille pitkäaikaisella 60 vuoden maanvuokrasopimuksella.

Tontin vuosivuokra määrättäisiin 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. Nykyhintatasossa (indeksipisteluku 1900, tammikuu 2014) yksikköhinnat olisivat noin 400 euroa/k-m² museotilan, 600 euroa/k-m² toimistotilan ja 1 000 euroa/k-m² liiketilan osalta. Maanalaisten tilojen kerrosneliömetrihinta olisi puolet maanpäällisten tilojen kerrosalahinnasta. Tontin pääkäyttötarkoitusten kerrosalamäärät vahvistuvat laadittavassa asemakaavan muutoksessa.

Muutoin noudatettaisiin tavanomaisia liike- ja toimistotonttien sekä maanalaisten tilojen vuokrasopimuslomakkeiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja.

Tontinvuokrasopimus solmitaan vasta sen jälkeen, kun hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Pisara

Kaavamuutoksen yhteydessä tullaan huomioimaan mahdolliset Pisaran keskusta-aseman kulkuyhteyksien tilavaraukset tontilla sekä sovittamaan ne yhteen museohankkeen kanssa.

Lasipalatsin nykyiset vuokrasopimukset

Kiinteistöviraston tilakeskus on vuokrannut Lasipalatsin tilat 15.10.1998 alkaen kokonaisuudessaan kaupungin omistamalle Lasipalatsin Mediakeskus Oy:lle toistaiseksi voimassa olevalla liikehuoneiston vuokrasopimuksella. Irtisanomisaika vuokranantajan puolelta on 6 kuukautta. Osakassopimuksen 3.8 kohdan mukaisesti kaupunki tulee vastaamaan siitä, että Lasipalatsin tiloja koskevat vuokrasopimukset päättyvät viimeistään 30.10.2015, mikä on välttämätöntä hankkeen toteuttamiseksi.

Lasipalatsin Mediakeskus Oy on lausuntonaan hankkeesta osoittanut kaupunginhallitukselle kirjoituksen, jossa mm. kertoo toiminnastaan yleensä ja Lasipalatsikorttelin kehittämisestä erityisesti, sekä käsityksensä kortteliaukion merkityksestä ja Lasipalatsi-rakennuksen suojeluarvoista. Yhtiö ilmoittaa kannattavansa lämpimästi suunniteltua museohanketta, mutta toivoo varauspäättökseen ehtoihinkin viitaten, että yhtiön ja sen vuokralaisten toimintaedellytykset ja korttelin käytölle luodut toiminnalliset arvot kyettäisiin mahdollisimman hyvin tarpeettomitta keskeytyksittä säilyttämään.

Lausunto on liitteenä 9.

Täytäntöönpanopäätös



Kaupunginhallitus toteaa, että mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy kaupunginhallituksen ehdotuksen, kaupunginhallitus päättää täytäntöönpanopäätöksessään seuraavaa:

Hyväksyy Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimisen yhtiön perustamisen ja liitteinä 1, 10 ja 8 olevat osakassopimus-, perustamissopimus- ja yhtiöjärjestysluonnokset.

Oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään perustamissopimukseen, yhtiöjärjestykseen ja osakassopimukseen mahdollisesti tarvittavia muutoksia ja tarkistuksia sekä merkitsemään perustamisvaiheessa kaikki C-sarjan osakkeet nrot C1 - C2869.

Konsernijaosto

Erikseen on tarkoitus tehdä konsernijaostolle esitys perustamissopimusluonnoksen mukaisesta yhtiön hallinnon järjestämisestä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 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

Otteet

Ote

Föreningen Konstsamfundet rf

Lasipalatsin Mediakeskus Oy

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 5

Liite 6

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Oikeuspalvelut



Taloussuunnittelu- ja varainhallintaosasto

Päätöshistoria

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 apporttinaisuutena Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 194 tontilla nro 1 sijaitsevan Lasipalatsin rakennuksen liitteenä 1 olevan osakassopimusluonnoksen ja liitteenä 2 olevan apporttisopimusluonnoksen mukaisesti sekä tekemään osakassa apporttisopimuksiin 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.



21.05.2014

Kaj/8

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

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:

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 määräämiä 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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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 laadituttanut Haahtelarakennuttaminen 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 kiinteistöviraston hallinnoinnissa. Rakennus luovutettaisiin apporttina 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 kem² ja aukion alaisessa tilassa 3500 kem².

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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



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 lippuhallin kautta. Huoltoliikenneyhteys museoon on maanalaisesti kaukoliikenteen lastausalueen kautta.

Museon tilojen suunniteltu laajuus on 8 560 netto□m², josta uudisrakentamista on 6 040 m² ja peruskorjausta 2 520 m². Hanke käsittää lisäksi Lasipalatsin muiden käyttäjien tilojen peruskorjausta 2 870 m². Hankkeen kokonaislaajuus on yhteensä 11 430 netto-m².

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 kem².

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 kem².

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 sisällynyt Kampin keskuksen asemakaavaan. Kampin keskuksen toteuttamissopimus SRV:n kanssa sisälsi option Lasipalatsikorttelin keskiosan kehittämisestä. 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 Lasipalatsinaukiolle 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.

Parhailtaan valmistellaan asemakaavaa rautateiden lähiliikenteen metromaista liikennöintiä varten keskustan alla (Pisara-rata–Centrumslingan). Pisaran keskusta-asema sijoittuu Forumin ja Lasipalatsin väliin tasolle -45. Keskusta-aseman päälippuhalli sijoittuu Lasipalatsin aukion Turun kasarmin puoleisen osan alle. Lasipalatsinaukiolle 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 kortteliaukiolle 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 kaupunginmuseon 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-aluetta 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 Pisaran suunnittelun kanssa. Pisaran keskusta-aseman lippuhalli oheistoimintoineen on esitetty museotilan viereen. Sijainti on parhaillaan nähtävillä olevan Pisararadan asemakaavaluonnoksen mukainen ratkaisu. Pisaran keskusta-aseman suunnittelu käynnistyy vuoden 2014 alussa. Tässä vaiheessa selviää yksityiskohtaisesti Pisaran lippuhallin sijainti-, tila - ja yhteysvaatimukset sekä näiden tuomat reunaehdot museohankkeelle. Tämä edellyttää suunnitteluyhteistyötä Pisaran suunnitteluryhmän kanssa.



Pisaran ja museon suunnitelmien tulee sopia toisiinsa. On todennäköistä, että museo rakennetaan ennen Pisaraa. Niiden yhtäaikaisen tai vaiheittaisen rakentamisen mahdollisuus tulee myös selvittää ja varmistaa. Samoin tulee selvittää, missä laajuudessa museon toteuttamisen yhteydessä on rakennettava Pisaran 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 suunnitteluyhteistyön aikataulusta ja tuloksista. Kaupunkisuunnitteluvirasto pyrkii kiihottämään 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 suunnitteluyhteistyötä koskevilla ehdoilla.



21.05.2014

Kaj/8

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