



27.05.2020

Ärende/9

§ 142

Arrendeprinciper för affärs- och kontorstomten för Åbo kasern (Kampen, tomten 4218/2)

HEL 2019-011125 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för affärs- och kontorstomten 4218/2 i Kampen för biograf- och restaurangändamål i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet tontti 4218_2
- 2 Varauspäätös
- 3 Sijaintikartta
- 4 Vuokra-aluekartta
- 5 Sekretessbelagd (Salassa pidettävä (Julkl 24 § 1 mom 17 kohta))

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Åbo kaserns område med byggnad, som ligger intill Narinken och Glaspalatstorget, har med ett beslut av stadsstyrelsens näringslivssektion varit reserverat för planering av ett filmcenter. Planeringen har framskridit enligt reserveringsbeslutets villkor. Avsikten är att börja bygga filmcentret under 2020.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsens näringslivssektion har 19.3.2018 beslutat reservera området och dess byggnad för ett bolag som ska grundas av Oy Aristo-



27.05.2020

Ärende/9

Invest Ab, M1 Capital Oy och Oy Bufo Ab för planering av ett filmcenter fram till 30.6.2020, bland annat med följande villkor:

- På området ska planeras ett filmcenter och restauranglokaler.
- Störningarna för museiverksamheten bör minimeras under byggtiden.
- Mottagaren av reserveringen förhandlar med tjänsten hantering av byggd egendom och enheten utveckling av fastigheter inom stads- miljösektorn om ett avtal med överlåtelsevillkor för byggnaden.

Beslutet ingår som bilaga 2.

Näringslivssektionen kommer senast i början av hösten 2020 att tillställas ett förslag om förlängning av reserveringen. Reserveringsvillkoren ses över och uppdateras i samband med reserveringsbeslutet så att dessa motsvarar projektets aktuella planeringsläge. Samtidigt med behandlingen av ärendet om förlängning av reserveringen bedöms bland annat hur främjandet av projektet påverkar stadens inkomstbildning.

Detaljplane- och tomtuppgifter

För området gäller detaljplaneändringen nr 12298, som godkändes av stadsfullmäktige 7.10.2015, 256 §, och trädde i kraft 20.11.2015. Enligt detaljplanen är området ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Byggrätten uppgår till 2 170 m² vy. På tomten får placeras publikingångar i gatunivå till Centrumslingans centrumstation. För området gäller dessutom Centrumslingans underjordiska detaljplan nr 12290. Trafikverket har meddelat att det avstår från publikingången vid Glaspalatstorget som är möjlig enligt detaljplanen. Detaljplanens reservering för en sydlig ingång till Centrumslingans station måste fortfarande beaktas i planeringen.

Plan

De som tagit emot reserveringen har tillsammans med Arkitektbyrån Sarc Oy planerat ett biograf- och restaurangkomplex på tomten. Syftet är att erbjuda högklassiga och mångsidiga film- och restaurangupplevelser i en mysig och tillgänglig miljö för alla helsingforsare och besökare i staden. Planeringen har framskridit enligt reserveringsvillkoren. Av kostnadsskäl har projektets underjordiska del minskats från det ursprungliga. Detta minimerar även störningen för museiverksamheten på granntomten under byggskedet.

I byggnaden planeras tre biografsalonger med sammanlagt 205 platser. Restaurang- och evenemanglokalerna uppgår till sammanlagt ca 1 000 m². Byggrätten ovanför markytan kan utnyttjas nästan till fullo.



27.05.2020

Ärende/9

Under byggnaden har det dessutom planerats två underjordiska biosalonger och en foajé.

För att bygga en paviljong för evenemang och öka den underjordiska byggrätten krävs det ett beslut om undantag från detaljplanen så att man inte behöver ändra den gällande detaljplanen. Byggstarten är planerad till 2020.

Projektets parter

För projektet svarar Ilona Studios Oy, bildat 2018, som ägs av dem som tagit emot reserveringen och som ska driva filmcentret. NoHo Partners Abp har valts ut att svara för centrets restaurangverksamhet, samma bolag som är avsett att svara för evenemangsinnehållet i glaspaviljongen vid Glaspalatstorget.

Enligt planen ska Föreningen Konstsamfundet r.f. (nedan Konstsamfundet) äga byggnaden och arrendera tomten. Konstsamfundet äger också konstmuseet Amos Rex som ligger mitt emot på andra sidan av Glaspalatstorget. Samarbetet under byggtiden förbättras av att Konstsamfundet deltar i projektet, och tillsammans bildar projekten en funktionell helhet vid Glaspalatstorget. Ilona Studios och Konstsamfundet undersöker möjligheten att utveckla biografialongen Bio Rex som finns i samma hus som Amos Rex och att eventuellt sammanlå den med det nya filmcentret.

Byggnaden på tomten

På tomten finns Åbo kaserns servicebyggnad från 1833. Helsingfors busstation verkade i byggnaden under åren 1935–2005. Byggnadens våningsyta är 1 942 m².

Hyresgäster i byggnaden är för tillfället bl.a. stadsmiljösektorn, som har kontor i byggnaden, restaurangen Henry's Pub och Stationens Barn rf. Ett av näringslivssektionens villkor för planeringsreserveringen var att staden bidrar till att Stationens Barn rf hittar nya lämpliga och tillräckligt centrala lokaler för sin Walkers-verksamhet. Man har letat efter lokaler tillsammans med Stationens Barn rf bland stadens egna lokaler och Konstsamfundets lokaler samt inom utbudet av lokaler i privatägda centrumfastigheter.

Förhandlingarna om försäljning av byggnaden pågår. Ett separat beslut om försäljningen fattas senare.

Behandling i stadsmiljönämnden

Stadsmiljönämnden har vid behandlingen av arrendepinciper på mötet 12.11.2019 enhälligt godkänt ett motförslag enligt vilket staden i god tid



27.05.2020

Ärende/9

innan beslutet om byggande fattas ska garantera att ungdomskaféet Walkers som drivs av Stationens Barn rf ska få nya och tillräckligt centrala lokaler i närheten av det nuvarande kaféet.

Förslag till arrendeprinciper

Tomten ska arrenderas ut med ett långfristigt arrendeavtal. Avtalet gäller från ett datum som bestäms senare till 31.12.2080. Tomtens årsarrende bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av följande priser per kvadratmeter våningsyta:

- Restauranglokaler 54,7 euro (nuvärde ca 1 080 euro)
- Evenemangspaviljong 27,4 euro (nuvärde ca 540 euro)
- Biograflokaler och foajéer ovanför markytan 18,8 euro (nuvärde ca 370 euro)
- Underjordiska biograflokaler och foajéer 9,4 euro (nuvärde ca 185 euro)

En opartisk utomstående värderare har anlåtats då arrendet fastställdes. De föreslagna arrendegrunderna motsvarar tomtens marknadsvärde för dispositionen i fråga. Enligt planerna för projektet och de priser som nämns ovan uppgår tomtens årsarrende till ca 95 000 euro.

En karta över läget utgör bilaga 3 och en karta över arrendeområdet bilaga 4.

Befogenheter

Enligt 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över 30 år.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet tontti 4218_2
- 2 Varauspäätös
- 3 Sijaintikartta
- 4 Vuokra-aluekartta
- 5 Sekretessbelagd (Salassa pidettävä (Julkl 24 § 1 mom 17 kohta))

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Postadress
PB 1
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



27.05.2020

Ärende/9

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.05.2020 § 273

HEL 2019-011125 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Kampissa sijaitsevan liike- ja toimistotontin 4218/2 vuokrausperiaatteet elokuva- ja ravintolakäyttöä varten liitteen 1 mukaisesti.

27.04.2020 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 12.11.2019 § 568

HEL 2019-011125 T 10 01 01 02

Simonkatu 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

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

Kaupunki varmistaa hyvissä ajoin ennen rakentamispäätöksen tekemistä, että Aseman lapset ry:n ylläpitämälle Walkers-nuorisokahvilalle löydetään uudet ja riittävän keskeiset tilat läheltä nykyistä kahvilatilaa.

Käsittely

12.11.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen



27.05.2020

Ärende/9

Vastaehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Kaupunki varmistaa hyvissä ajoin ennen rakentamispäätöksen tekemistä, että Aseman lapset ry:n ylläpitämälle Walkers-nuorisokahvilalle löydetään uudet ja riittävän keskeiset tilat läheltä nykyistä kahvilatilaa.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Eveliina Heinäluoman vastaehdotuksen.

05.11.2019 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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