



§ 359

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle vanhan linja-autoaseman alueen varauksen jatkamiseksi Kampista elokuvakeskuksen suunnittelua varten (Kamppi, tontti 4218/2)

HEL 2018-002054 T 10 01 01 00

Simonkatu 3, Narinkkatori, Lasipalatsinaukio

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Helsingin Kampissa sijaitsevan vanhan linja-autoaseman tontin ja rakennuksen (Turun kasarmi) varauksen jatkamista elokuvakeskushankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan on Ilona Studios Oy (y-tunnus 2908542-3).
- Varausalue on liitteessä 1.
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

(varaustunnus L1104-14)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Tonttivarausehdot_Turun_kasarmi_280520

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1



Liite 2

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kampin vanhan linja-autoaseman tontti ja rakennus ovat olleet varattuina elokuvakeskuksen suunnittelua varten. Hankkeen suunnittelu on edennyt ja suunnitelmat kehittyneet siten, että hanke tarvitsee muutoksen asemakaavaan. Varausta esitetään jatkettavaksi asemakaavamuutosta varten.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja kuvaus hankkeesta

Hankkeen tavoitteena on luoda entistä monipuolisempia ja laadukkaampia elokuvakokemuksia kaikille kaupunkilaisille keskustassa sijaitsevan monisaliteatterin ja siihen liittyvien ravintola- ja kahvilapalvelujen avulla. Hanke tulisi aktiiviseksi osaksi tulevaa Lasipalatsin aukiota monipuolista sen kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa. Varausaikana on tarkoitus laatia alueelle asemakaavamuutos. Alkuperäinen varaus on päättymässä 30.6.2020.

Hankkeesta vastaa vuonna 2018 perustettu varauksensaajien omistama Ilona Studios Oy, jonka on tarkoitus toimia myös keskuksen elokuvaoperaattorina. Keskuksen ravintolatoiminnasta vastaamaan on valittu monipuolisista ravintolakonsepteistaan tunnettu NoHo Partners, joka vastaisi myös tapahtumasisällöistä.

Suunnitelman mukaan rakennuksen omistajaksi ja maanvuokralaisena tulee toimimaan Lasipalatsinaukion vastakkaisella laidalla sijaitsevan Amos Rex -taidemuseon omistava Föreningen Konstsamfundet. Lasipalatsin omistajan osallistuminen hankkeeseen helpottaa rakentamisaikaista yhteistyötä, ja hankkeet yhdessä muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden Lasipalatsinaukiolle. Ilona Studios ja Konstsamfundet tutkivat myös mahdollisuutta Amos Rexin yhteydessä sijaitsevan Bio Rex -elokuvasalin käytön kehittämiseen ja mahdollisesti yhdistämiseen osaksi suunniteltua uutta elokuvakeskusta.

Suunnitelmat ovat kehittyneet siten, että kaikki elokuvasalit olisivat maan alla ja rakennuksessa olisi ravintolatilaa ja ylimmässä kerroksessa tapahtumatilaa. Hankkeen viitesuunnitelma on oheismateriaalissa.

Varausehdot



Erityisten varausehtojen mukaan hankkeen jatkosuunnittelussa on otettava erityisesti huomioon seuraavat asiat:

- Naapurissa olevalla museotoiminnalle aiheutuvat haitat minimoidaan.
- Varausaikana on neuvoteltava rakennetun omaisuuden hallinnan ja kiinteistöjen kehittämistiimin kanssa sopimus rakennuksen luovutusehdoista.
- Suunnitteluvarauksen aikana kaupunki yhdessä varauksensaajan kanssa toimii sen edesauttamiseksi, että nuoria palveleva Aseman lapset ry:n Walkers löytää toiminnalleen uudet sopivat ja riittävän keskeiset tilat.

Museotoiminnan haittojen minimointia edesauttaa edellä mainittu yhteistyö Konstsamfundetin kanssa.

Rakennuksen luovutusehdoista on neuvoteltu varausaikana. Varausehtojen mukaan alueelle on suunniteltava ainakin elokuvakeskus ja ravintolatiloja. On selvää, että rakennuksen uudistaminen elokuvakeskukseksi maanalaisine laajennuksineen vaatii erittäin laajaa saneerausta ja rakentamisen kustannus on uudisrakentamiseen verrattavaa, ellei jopa kalliimpaa. Rakennukseen suunnitellut investoinnit ovat noin 22 miljoonaa euroa. Näin ollen rakennus ei ole elokuvakeskuksena korkeimmassa ja tuottavimmassa käytössä. Rakennuksen myyntihinta tulisi olemaan korkeampi, jos se myytäisiin esimerkiksi liike- ja toimistotilaksi. Keskustan elävän kehittämisen ja kaupungin myöntämän varauksen mukaan tahtotila on muuttaa rakennus kulttuurikäyttöön. Rakennuksen käyttötarkoitus tullaan määrittämään maanvuokrasopimuksessa elokuvakeskus-, ravintola- ja tapahtumakäyttöön. Tarkoituksena on sisällyttää rakennuksen kauppakirjaan lisäkauppahintaehto, jos sen käyttötarkoitus muuttuisi muuksi kuin kulttuuri- ja vapaa-ajantoiminnaksi.

Walkersin uusia tiloja on etsitty varausaikana kaupungin ja yksityisten omistamista tiloista. Varauksensaaja on ollut erityisen aktiivinen tilojen etsinnässä. Kaupunki on valmis etsimään uusia tiloja tarvittaessa myös kiinteistönvälittäjän avulla. Varausehtoja on täsmennetty tältä osin. Aseman lapset ry:n uudet toimistotilat ovat jo löytyneet ja kahvilatilojenkin uskotaan löytyvän, sillä Turun kasarmin tilojen saneeraamisen aloittamiseen on vielä hyvin aikaa. Koronakriisistä johtuen ravintola- ja kahvilatilojen tarjonta saattaa lisääntyä.

Esitykset maanvuokrausperiaatteista on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 12.11.2019, ja kaupunginhallituksessa 4.5.2020 ja ovat kaupunginvaltuuston käsittelyssä 27.5.2020.

Varausehdot ovat esityksen liitteenä 2.



Perustelut

Esittelijä puoltaa tontin ja rakennuksen varauksen jatkamista, koska se suunnittelu on edennyt varausehtojen mukaisesti ja hanke toteutetaan lisäksi kulttuuritarjontaa ja lisäksi keskustan vetovoimaisuutta.

Toimivalta

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää hallintosäännön 8 luvun 2 § 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Tonttivarausehdot_Turun_kasarmi_280520

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunginkanslia / Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 19.03.2018 § 20

Kaupunkiympäristölautakunta 06.03.2018 § 114

Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2018 § 95