



19.03.2018

Asia/6

§ 20

Alueen varaaminen Kampista elokuvakeskuksen suunnittelua varten

HEL 2018-002054 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi alueen ja alueella olevan rakennuksen elokuvakeskuksen suunnittelua varten Kampista seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajat ovat Oy Aristo-Invest Ab, M1 Capital Oy ja Oy Bufo Ab (y-tunnukset 0594374-5, 2237635-9, 2095754-7) tai perustettavan yhtiön lukuun.

2

Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja se koostuu 4. kaupunginosan (Kamppi) suunnitellusta tontista 4218/2 rakennuksineen. Tontin pinta-ala on 2454 m². Varausalueen kiinteistötunnus on 91-4-194-1.

3

Varaus on voimassa 30.6.2020 saakka.

4

Hanke on suunniteltava seuraavin ehdoin:

- Alueelle on suunniteltava ainakin elokuvakeskus ja ravintolatiloja.
- Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa. Lisäksi Pisara-radon suunnitelmien osalta on tehtävä yhteistyötä tarvittavien valtion viranomaisten kanssa.
- Suunnittelussa ja toteutuksessa täytyy huolehtia että ympäröivien rakennusten, maanalaisten tilojen ja rakenteiden sekä kunnallistekniikan verkostojen käyttö sekä metron liikennöinti on mahdollista. Suunnittelulla ja toteutuksella ei saa aiheuttaa haittaa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille tai kunnallistekniikan verkostoille. Rakentamisajan haitta ja häiriöt alueella täytyy pyrkiä mini-



19.03.2018

Asia/6

moimaan.

- Varauksensaaja on tietoinen varausalueella olevasta maanalaisesta jätepuristimesta, sekä kunnallistekniikasta. Kunnallistekniikan mahdollisista siirroista ja kustannusjaosta sovitaan erikseen. Varauksensaajan tulee hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnittää erityistä huomiota siihen, että viereisen museon toiminnalle aiheutuvat haitat minimoidaan eikä rakentamisesta saa aiheutua haittaa, vaaraa eikä vahinkoa museotiloissa oleville taideteoksille eikä muulle irtaimistolle. Hankkeen toteutus tulee mainittujen tavoitteiden saavuttamiseksi koordinoita museokiinteistön ja siinä toimivien tahojen kanssa. Työmaa tulee pitää koko ajan yleisilmeeltään siistinä ja turvallisena.
- Ennen rakennustöiden aloittamista, varauksensaajan tulee toimittaa kaupungille erillinen uskottava selvitys museotoiminnalle, Kampin keskukselle ja Mannerheimintien suunnasta tulevalle jalankululle aiheutuvien haittojen huomioimisesta suunnittelussa ja toteutusaikataulussa. Louhinta- ja muut häiritsevät rakennustyöt tulee ajoittaa siten, että ne eivät estä museon jo sovittujen näyttelyiden toteuttamista.
- Varausaikana on neuvoteltava rakennetun omaisuuden hallinnan ja kiinteistöjen kehittämissyksikön kanssa sopimus rakennuksen luovutusehdoista.
- Suunnittelussa on huomioitava Pisara-radan ratasuunnitelmassa esitetyt varaukset. Hakija on tietoinen, että rakennuksen eteläpäähän on asemakaavavaraus Pisara-aseman sisäänkäynnille (pystyyhteys). Pisararadalle varatun tilan tilapäinen käyttö ei saa estää Pisararadan ratasuunnitelman mukaisen tilan toteuttamista tai aiheuttaa kohtuuttomia lisäkustannuksia tilan toteuttamiselle. Pisararadan sisäänkäyntivarauksen toteuttamisesta ei myöskään saa aiheutua kohtuutonta haittaa elokuvakeskuksen muulle toiminnalle.
- Suunnitteluvarausalueelle sijoittuu Pisara-radan jalankulkuyhteys (map-7). Hankkeen toteuttaminen edellyttää kyseisestä varauksesta luopumista. Hanke ei voi käyttää Lasipalatsin kaavassa olevaa ohjeellista pisararadan uloskäynnille varattua rakennusalaä käyttöön.



- Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien 4218/1 ja 4194/1 sekä kiinteistön 91-4-9901-100 välille solmittava maanalaisen museorakennuksen rakentamisen mahdollistava yhteisjärjestelysopimus tulee rasittamaan tonttia 4194/1 ja aiheuttamaan mahdollisesti kustannuksia hankkeelle.

Yhteisjärjestelysopimuksella on tarkoitus turvata sujuva ja tarkoituksenmukainen toimintaympäristö kaikille sopimuksen osapuolille. Yhteisjärjestelysopimuksen nojalla syntyvistä rasitteista, rasitteenluontoisista oikeuksista ja niiden pohjalta aiheutuvien mahdollisten kustannusten jakamisesta on sovittava erikseen.

- Varauksensaaja on tietoinen Kampin keskuksen yhteisjärjestelysopimuksesta (ED3360), jossa on kuvattu varattavan rakennuksen perustusten vahvistamisesta kallioon. Osa rakennuksen eteläpään alla olevista ankkureista ulottuu noin 8 metrin etäisyydelle rakennuksen itäpuolelle. Rakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että rakennuksen ja naapurirakennusten perustukset eivät painu rakennustyöstä johtuen.
- Varauksensaajalla on oikeus suunnitella toimintaan liittyviä tiloja myös tontin ulkopuolisten yleisten alueiden puolelle, kuten esimerkiksi terassialuetta Narinkkatorille ja elokuvakeskuksen maanalaista sijaintia tontin eteläreunassa.
- Lasipalatsinaukion kaupungin katualueisiin liittyvät rajakohdat sekä kaupungin katualueiden alle sijoittuvien tilojen rakenteet tulee taustusten, pinnoitteiden, rakenteiden ja kadun kantavuuden osalta suunnitella kaupungin ohjeiden mukaan. Suunnittelussa on noudatettava kaupungin yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta 21.3.2017 (liite 2).
- Hankkeen terassialue sijoittuu Lasipalatsin kaavan au-merkitylle aukioalueelle ja toteutus laadittava au-ehtojen mukaisesti. Terassialueen rakenteet eivät saa estää alueen tapahtumakäyttöä eikä terassialueen rajaus saa estää yleistä jalankulkua alueella ja alueen läpi, johon tulee varata 6 metriä vapaata tilaa. Terassialueen tulee sopia alueen muuhun arkkitehtuuriin. IV-laitteet, konehuoneet ym. tulee pyrkiä sijoittamaan rakennuksen rungon ja vesikaton sisäpuolelle, eikä niistä saa aiheutua aukion käytölle merkittävää haittaa.
- Kortteli on pohjaveden riskialueen läheisyydessä, jonka vuoksi pohjavesi ei saa laskea rakentamistyön aikana eikä lopputilanteessa.



- Varauksensaajan tulee laatia tarvittavat tekniset yleissuunnitelmat ja tekniset selvitykset rakennettavuuden ja hankkeen teknisen toteutettavuuden selvittämiseksi ja todentamiseksi kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne palvelun kanssa yhteistyössä.
- Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisen edellyttämistä hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä ja toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.
- Varauksensaajan tulee 30.6.2019 mennessä esittää hankkeen taloudelliset kannattavuuslaskelmat, joilla osoitetaan valmiin hankkeen taloudelliset toimintaedellytykset.
- Varauksensaaja on tietoinen, että Lasipalatsin aukio on tällä hetkellä vuokrattu toistaiseksi yhden kuukauden irtisanomisajoin Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors:lle.
- Suunnitteluvarauksen aikana kaupunki toimii sen edesauttamiseksi, että nuoria palveleva Aseman lapset ry:n Walkers löytää toiminnalleen uudet sopivat ja riittävän keskeiset tilat.

5

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

6

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.



7

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan, tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

8

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Käsittely

Asian käsittelyn aikana kuultavana oli Ilkka Aaltonen.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Maanallerakentamisohje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kampin vanhaan linja-autoasemarakennukseen eli niin sanottuun Turun kasarmin huoltorakennukseen on suunnitteilla elokuvakeskus. Hanke sijoittuisi nykyiseen rakennukseen ja sen viereen maan alle. 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 monipuolistaan sen kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa.

Rakennukselle ei ole enää kaupungin omaa tarvetta kaupunkiympäristötoimialan toimitalon valmistuessa. Varausaikana on tarkoitus neuvotella rakennuksen ja tontin luovutusehdoista. Hankkeelle esitetään suunnitteluvarausta 30.6.2020 asti.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijoista

Oy Aristo-Invest Ab, M1 Capital Oy ja Oy Bufo Ab pyytävät hakemuksessaan 16.8.2017, että niille varattaisiin Kampista vanhan linja-autoaseman alue elokuvakulttuuria vaalivan hankkeen suunnittelua varten. Perustettavan yhtiön enemmistöntasaosuuksien tulevat omistamaan M1 Capital Oy ja Aristo-Invest Oy.

***** on Aristo-Invest Oy:n hallituksen puheenjohtaja ja yksi CapManin perustajista. Hän on työskennellyt pääomasijoittajana lähes 30 vuoden ajan. Hän on myös mm. elokuvien Pahan kukat, Ikitie ja Tuntematon sotilas Executive Producer. ***** M1 Capital Oy:sta on pääomasijoittaja AValan lisäksi terveydenhuollon, analytiikan ja ICT:n toimialoilla. Hän on toiminut yhtenä Tuntematon sotilas -elokuvan mahdollistajista sekä Ikitie- ja Pahan kukat -elokuvien Executive Producerina. Oy Bufo Ab on vuonna 2007 ***** perustama elokuvatuotantoyhtiö, joka on tuottanut useita kansainvälistä menestystä saavuttaneita elokuvia, kuten Pirjo Honkasalon Betoniyö (2013) sekä Jörn Donnerin Armi elää! (2015). Bufo on mukana myös elokuvalevitys- ja ravintolatoiminnassa perustamallaan B-Plan Distribution ja B-Smokery -yrityksillä.

Kuvaus hankkeesta

Hankkeen tavoitteena on vastata helsinkiläisen elokuvayleisön kasvavaan kysyntään ja rakentaa noin 1000-paikkainen elokuvateatterikeskus Helsingin vanhan linja-autoasemarakennuksen yhteyteen.



Hakijoiden mukaan vähäinen elokuvateattereiden ja -toimijoiden määrä ovat yksipuolistaneet elokuvien esitystoimintaa paitsi Helsingissä myös koko Suomessa. Helsinkiläisten elokuvateatterien sekä elokuvafestivaalien kasvavat kävijämäärät ovat kuitenkin osoitus kaupunkilaisten kiinnostuksesta monipuolisempaan elokuvatarjontaan.

Paine elokuvatarjonnan monipuolistamiselle ja uusille teattereille tulee sekä yleisöltä että elokuva-alan sisältä. Uudet elokuvateatterit mahdollistavat tarjonnan monipuolistamisen ja kannustavat elokuvalevittäjiä ottamaan rohkeammin valtavirran ulkopuoleltakin elokuvia levitykseen. Kattava tarjonta ja elokuvien parempi saavutettavuus palvelevat niin vanhoja kuin uusiakin elokuvayleisöjä kasvattaen elokuvien kokonaiskatsojamääriä.

Hankkeen tavoitteena on luoda entistä monipuolisempia ja laadukkaampia elokuvakokemuksia kaikille kaupunkilaisille keskustassa sijaitsevan monisaliteatterin ja sen oheispalveluiden muodossa. Lisäksi elokuvateatteri- ja ravintolatoiminnot kytkevät nykyisen vanhan linja-autoasemarakennuksen aktiiviseksi osaksi tulevaa Lasipalatsin aukiota monipuolistaen sen kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa. Elokuvateatteri mahdollistaa asemarakennuksen avautumisen sekä Narinkkatorille että Lasipalatsin aukiolle luoden uusia kiinnostavia näkymiä ja kulkureittejä keskeisellä paikalla arvoympäristössä. Hakijoiden mukaan kaupunkikuvallisesti merkittävän asemarakennuksen muokkaaminen arkkitehtuuriltaan kiinnostavaksi julkiseksi kulttuurirakennukseksi sopii erinomaisesti tulevaisuuden käyttötarkoitukseksi suojellulle rakennukselle.

Yleisesti ottaen elokuvien esitystoiminta on osoittautunut kannattavaksi ja liiketoiminta kasvavaksi. Keskeisen sijaintinsa sekä laajasti eri kohderyhmiä puhuttelevan ohjelmistonsa ja palveluidensa ansiosta uusi elokuvateatterihanke Helsingin ytimessä voi lähteä rakentamaan toimintaansa pitkäjänteisesti ja tarvittavalla vakaudella.

Suunnitelmien mukaan elokuvakeskus sijoittuisi pääosin Lasipalatsinaukion alle. Uutta tilaa maan alle tulisi noin 3 500 m². Hanke on hankijan mukaan teknis-taloudellisesti toteuttamiskelpoinen, mutta tarkempia selvityksiä on tarkoitus tehdä varausaikana.

Hakemus ja esitys suunnitelmista ovat oheismateriaalissa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alue on voimassa olevan asemakaavan numero 12298 mukaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tontille 2 saa sijoittaa tilat Pisararadan keskusta-aseman katutasoon johtaville yleisösisäänkäynneille. Alueella on voimassa myös Pisararadan maanalainen asemakaava nro 12290. Liikennevirasto on kuitenkin ilmoittanut luopuvansa asemakaa-



19.03.2018

Asia/6

van mahdollistamasta Lasipalatsin aukion yleisösisäänkäynnistä. Hanke vaatii siltä osin todennäköisesti asemakaavamuutoksen.

Suunniteltava uusi tontti maanalaisine tiloineen tultaisiin luovuttamaan vuokraamalla.

Rakennustiedot

Forum ja Kampin keskuksen välissä sijaitseva vuonna 1833 valmistunut 2-kerroksinen rakennus perustettiin alun perin venäläisen sotaväen kasarmirakennukseksi. Helsingin valtauksen yhteydessä vuonna 1918 yhteydessä varsinainen Turun kasarmi –rakennus syttyi tuleen ja tuhoutui lähes täysin. Turun kasarmia ei rakennettu uudelleen vaan sen purkutyöt aloitettiin seuraavana vuonna. Alueella oli vielä pitkään raunioita. Jäljellä on enää ainoastaan päärakennuksen länsipuolella sijainnut huoltorakennus, joka toimi vuodesta 1935 lähtien Kampin keskuksen valmistumiseen saakka 2005 Helsingin linja-autoasemana. Nykyisin siinä toimii grilli, Walkers-kahvila, yksi ravintola, kaupunkisuunnittelun näyttelyhuoneisto Laituri sekä toimistotiloja.

Rakennuksen kerrosala on tällä hetkellä 1942 k-m². Talon julkisivuun on tarkoitus tehdä muutostöiden yhteydessä mahdollisimman vähän muutoksia. Muutostöistä on neuvoteltu alustavasti kaupungin museon kanssa.

Lopuksi

Helsinkiin on viime aikoina tullut ja on tulossa lisää elokuvateatteritarjontaa. Muun muassa Itiksen, Redin ja Triplan kauppakeskuksiin on tulossa lisää tarjontaa. Hakijoiden mukaan yksipuoliselle tarjonnalle tulisi olla vaihtoehtoja.

Elokuvakeskushanke toteutettaisiin yksityisin varoin. Kaupunki saa rakennuksen myyntihinnan lisäksi vuokratuloja pitkäaikaisesta maanvuokrasopimuksista. Hanke työllistäisi sekä elokuva että ravintola-alan ihmisiä. Alueen varaamista hakijoille 30.6.2020 saakka elokuvakeskuksen suunnittelua varten on pidettävä perusteltuna. Hanke vahvistaa elokuva-alan palvelutarjontaa ja ravintolapalveluja.

Ehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

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



19.03.2018

Asia/6

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Maanallerakentamishoje

Oheismateriaali

- 1 Tontinvaraushakemus_16.8.2017
- 2 Kuvaliite Elokuvateatterihanke

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.03.2018 § 114

HEL 2018-002054 T 10 01 01 00

Simonkatu 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen ja rakennuksen varaamista elokuvakeskuksen suunnittelua varten Kampista seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajat ovat Oy Aristo-Invest Ab, M1 Capital Oy ja Oy Bufo Ab (y-tunnukset 0594374-5, 2237635-9, 2095754-7) perustettavan yhtiön lukuun.

2

Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja se koostuu 4. kaupunginosan (Kamppi) suunnitellusta tontista 4218/2 rakennuksineen. Tontin pinta-ala on 2454 m². Varausalueen kiinteistötunnus on 91-4-194-1.



3

Varaus on voimassa 30.6.2020 saakka. Kaupunkiympäristötoimialan tontit –yksikön päälliköllä on oikeus jatkaa varausaikaa, jos hankkeen suunnittelu on edistynyt varausehtojen mukaisesti.

4

Hanke on suunniteltava seuraavin ehdoin:

- Alueelle on suunniteltava ainakin elokuvakeskus ja ravintolatiloja.
- Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa. Lisäksi Pisara-radon suunnitelmien osalta on tehtävä yhteistyötä tarvittavien valtion viranomaisten kanssa.
- Suunnittelussa ja toteutuksessa täytyy huolehtia että ympäröivien rakennusten, maanalaisten tilojen ja rakenteiden sekä kunnallistekniikan verkostojen käyttö sekä metron liikennöinti on mahdollista. Suunnittelulla ja toteutuksella ei saa aiheuttaa haittaa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille tai kunnallistekniikan verkostoille. Rakentamisajan haitta ja häiriöt alueella täytyy pyrkiä minimoimaan.
- Varauksensaaja on tietoinen varausalueella olevasta maanalaisesta jätepuristimesta, sekä kunnallistekniikasta. Kunnallistekniikan mahdollisista siirroista ja kustannusjaosta sovitaan erikseen. Varauksensaajan tulee hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnittää erityistä huomiota siihen, että viereisen museon toiminnalle aiheutuvat haitat minimoidaan eikä rakentamisesta saa aiheutua haittaa, vaaraa eikä vahinkoa museotiloissa oleville taideteoksille eikä muulle irtaimistolle. Hankkeen toteutus tulee mainittujen tavoitteiden saavuttamiseksi koordinoita museokiinteistön ja siinä toimivien tahojen kanssa. Työmaa tulee pitää koko ajan yleisilmeeltään siistinä ja turvallisenä.
- Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä ja rakennustöiden aloittamista, varauksensaajan tulee toimittaa kaupungille erillinen uskottava selvitys museotoiminnalle aiheutuvien haittojen huomioimisesta suunnittelussa ja toteutusaikataulussa. Louhinta- ja muut häiritsevät rakennustyöt tulee ajoittaa siten, että ne eivät estä



museon jo sovittujen näyttelyiden toteuttamista.

- Varausaikana on neuvoteltava rakennetun omaisuuden hallinnan ja kiinteistöjen kehittämissyksikön kanssa sopimus rakennuksen luovutusehdoista.
- Suunnittelussa on huomioitava Pisara-radan ratasuunnitelmassa esitetyt varaukset. Hakija on tietoinen, että rakennuksen eteläpään on asemakaavavaraus Pisara-aseman sisäänkäynnille (pystyyhteys). Pisararadalle varatun tilan tilapäinen käyttö ei saa estää Pisararadan ratasuunnitelman mukaisen tilan toteuttamista tai aiheuttaa kohtuuttomia lisäkustannuksia tilan toteuttamiselle. Pisararadan sisäänkäyntivarausten toteuttamisesta ei myöskään saa aiheutua kohtuutonta haittaa elokuvakeskuksen muulle toiminnalle.
- Suunnitteluvarausalueelle sijoittuu Pisara-radan jalankulkyhteys (map-7). Hankkeen toteuttaminen edellyttää kyseisestä varauksesta luopumista. Hanke ei voi käyttää Lasipalatsin kaavassa olevaa ohjeellista pisararadan uloskäynnille varattua rakennusalaä käyttöönä.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien 4218/1 ja 4194/1 sekä kiinteistön 91-4-9901-100 välille solmittava maanalaisen museorakennuksen rakentamisen mahdollistava yhteisjärjestelysopimus tulee rasittamaan tonttia 4194/1 ja aiheuttamaan mahdollisesti kustannuksia hankkeelle.

Yhteisjärjestelysopimuksella on tarkoitus turvata sujuva ja tarkoituksenmukainen toimintaympäristö kaikille sopimuksen osapuolille. Yhteisjärjestelysopimuksen nojalla syntyvistä rasitteista, rasitteenluontoisista oikeuksista ja niiden pohjalta aiheutuvien mahdollisten kustannusten jakamisesta on sovittava erikseen.

- Varauksensaaja on tietoinen Kampin keskuksen yhteisjärjestelysopimuksesta (ED3360), jossa on kuvattu varattavan rakennuksen perustusten vahvistamisesta kallioon. Osa rakennuksen eteläpään alla olevista ankkureista ulottuu noin 8 metrin etäisyydelle rakennuksen itäpuolelle.
- Varauksensaajalla on oikeus suunnitella toimintaan liittyviä tiloja myös tontin ulkopuolisten yleisten alueiden puolelle, kuten esimerkiksi terassialuetta Narinkkatorille ja elokuvakeskuksen maanalaista sijaintia tontin eteläreunassa.



- Lasipalatsinaukion kaupungin katualueisiin liittyvät rajakohdat sekä kaupungin katualueiden alle sijoittuvien tilojen rakenteet tulee taustusten, pinnoitteiden, rakenteiden ja kadun kantavuuden osalta suunnitella kaupungin ohjeiden mukaan. Suunnittelussa on noudatettava kaupungin yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta 21.3.2017 (liite 2).
- Hankkeen terassialue sijoittuu Lasipalatsin kaavan aukio-merkitylle aukioalueelle ja toteutus laadittava aukio-ehdojen mukaisesti. Terassialueen rakenteet eivät saa estää alueen tapahtumakäyttöä eikä terassialueen rajausta saa estää yleistä jalankulkua alueella ja alueen läpi, johon tulee varata 6 metriä vapaata tilaa. Terassialueen tulee sopia alueen muuhun arkkitehtuuriin. IV-laitteet, konehuoneet ym. tulee pyrkiä sijoittamaan rakennuksen rungon ja vesikaton sisäpuolelle, eikä niistä saa aiheutua aukion käytölle merkittävää haittaa.
- Kortteli on pohjaveden riskialueen läheisyydessä, jonka vuoksi pohjavesi ei saa laskea rakentamistyön aikana eikä lopputilanteessa.
- Varauksensaajan tulee laatia tarvittavat tekniset yleissuunnitelmat ja tekniset selvitykset rakennettavuuden ja hankkeen teknisen toteutettavuuden selvittämiseksi ja todentamiseksi Mekan kanssa yhteistyössä.
- Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisen edellyttämisestä hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä ja toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.
- Varauksensaajan tulee 30.6.2019 mennessä esittää hankkeen taloudelliset kannattavuuslaskelmat, joilla osoitetaan valmiin hankkeen taloudelliset toimintaedellytykset.
- Varauksensaaja on tietoinen, että Lasipalatsin aukio on tällä hetkellä vuokrattu toistaiseksi yhden kuukauden irtisanomisajoin Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors:lle.
- Suunnitteluvarauksen aikana kaupunki toimii sen edesauttamiseksi, että nuoria palveleva Aseman lapset ry:n Walkers löytää toiminnalleen uudet sopivat ja riittävän keskeiset tilat.



Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

6

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

7

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan, tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

8

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

(L1-1-0414)

Käsittely



06.03.2018 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Mikko Aho: Lisätään kappaleen 9 viidenneksi kohdaksi:

Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä ja rakennustöiden aloittamista, varauksensaajan tulee toimittaa kaupungille erillinen uskottava selvitys museotoiminnalle aiheutuvien haittojen huomioimisesta suunnittelussa ja toteutusaikataulussa. Louhinta- ja muut häiritsevät rakennustyöt tulee ajoittaa siten, että ne eivät estä museon jo sovitujen näyttelyiden toteuttamista.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä esittelijän muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Suunnitteluvarauksen aikana kaupunki toimii sen edesauttamiseksi, että nuoria palveleva Aseman lapset ry:n Walkers löytää toiminnalleen uudet sopivat ja riittävän keskeiset tilat.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

27.02.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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