§ 549
Lasipalatsin rakennusten luovuttaminen apporttina Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingforsille ja tontin pitkäaikainen vuokraaminen yhtiölle (Kamppi, tontti 4218/1)

HEL 2015-012101 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 63/673 496

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti luovuttaa apporttiomaisuutena Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 2630320-2) Lasipalatsin rakennukset liitteenä nro 4 olevan apporttisopimuksen mukaisesti.

B

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 2630320-2) Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 4218 tontin nro 1 (kiinteistötunnus: 91-4-218-1, pinta-ala: 7 383 m², os. Mannerheimintie 22-24) museo-, liike- ja toimistotarkoituksiin ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2075 alla olevin sekä liitteenä nro 5 olevasta vuokasopimuksesta ilmenevin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 13 921 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.3.2017 saakka 265 613 euroa, jolloin ajalta 1.1.2016 - 31.3.2017 on 332 016 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille

toteutetaan liiketilaa enemmän kuin 3 033 k-m², toimistotilaa enemmän kuin 383 k-m² tai museotilaa enemmän kuin 7 644 k-m².

(L1104-13)

Käsittely

Esteelliset: Jaakko Stauffer (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Hakemus
3	Asemakaavakartta määräyksineen
4	Apporttisopimus
5	Maanvuokrasopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 4 Liite 5
Rakvv Kv/Tila	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto päätti 21.5.2014 oikeuttaa kiinteistölautakunnan luovuttamaan Lasipalatsin rakennukset Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle apporttina ja vuokraamaan kaavoitettavan tontin yhtiölle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 31.12.2075 saakka.

Lasipalatsin rakennukseen ja kaavoitetulle tontille maan alle suunnitellun Amos Anderssonin taidemuseo -hankkeen asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja rakennuslupahakemus on vireillä rakennusvalvontavirastossa ja rakennustyöt on tarkoitus aloittaa 1.1.2016 lukien. Liiketilat valmistuisivat talvella 2017 ja museotilat talvella 2018.

Kiinteistölautakunta luovuttaa kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti Lasipalatsin rakennukset yhtiölle apporttisopimuksella ja vuokraa tontin yhtiölle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Maanvuokrasopimus sisältää tavanomaisten ehtojen lisäksi varauspäätöksen, asemakaavan muutoksen määräysten ja kaupungin hallintokuntien yhteistyössä valmistelemia lisäehtoja.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors pyytää 4.11.2015 päivätyssä hakemuksessaan, että kaupunki luovuttaisi Lasipalatsin rakennukset apporttina yhtiölle ja vuokraisi Lasipalatsin tontin 4218/3 yhtiölle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.1.2016 lukien.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 16.12.2013 (1361 §) varata Föreningen Konstsamfundet r.f:lle (jäljempänä Konstsamfundet) Lasipalatsin korttelin määräalan ja osan sillä sijaitsevista Lasipalatsin rakennuksista yksityisen Amos Andersonin taidemuseo -hankkeen suunnittelua varten 30.6.2015 saakka.

Varauksen jatkaminen ei ole ollut tarpeen, koska hankkeen rakennuslupakäsittely on saatettu vireille varausaikana ja kaupunki on antanut valtakirjan rakennusluvan hakemista varten.

Apportti- ja vuokrausperustepäätös

Kaupunginvaltuusto päätti 21.5.2014 (198 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan luovuttamaan apporttiomaisuutena Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle Lasipalatsin rakennukset liitteenä olleen apporttisopimusluonnoksen mukaisesti.

Samalla lautakunta oikeutettiin vuokraamaan yhtiölle asemakaavan muutoksen mukainen uusi tontti 4218/1 taidemuseota ja toimisto- sekä liiketiloja varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka päätöksessä mainituin vuokrausperustein.

Keskinäisen kiinteistöyhtiön perustaminen ja osakassopimus

Kaupunginhallituksen 9.6.2014 (682 §) tekemän päätöksen mukaisesti Lasipalatsin rakennuksia ja tonttia hallitsemaan on perustettu Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -niminen yhtiö, jonka osakkeenomistajia ovat Konstsamfundet (75 %) ja Helsingin kaupunki (25 %). Yhtiön perustamissopimus sekä osakassopimus on allekirjoitettu 27.6.2014 ja yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 19.8.2014.

Yhtiön toimialana on maanvuokrasopimuksen nojalla hallita Lasipalatsin tonttia 4218/1 ja omistaa sillä sijaitsevat Lasipalatsin rakennukset ja rakennelmat. Yhtiö voi harjoittaa hallinnassaan olevissa tiloissa ja alueilla vuokraustoimintaa.

Konstsamfundet omistaa osakesarjan A osakkeet, jotka oikeuttavat uusien maanalaisten tilojen hallintaan sekä osakesarjan B osakkeet, jotka 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.

Helsingin kaupunki omistaa osakesarjan C osakkeet, jotka oikeuttavat Lasipalatsin muihin osakkeiden perusteella hallittaviin tiloihin (liiketilat, jätehuone), jotka käyvät ilmi yhtiöjärjestyksestä. Kaikki muut tilat, rakenteet ja laitteet ovat yhtiön hallinnassa.

Osakassopimuksen mukaisesti rakennuskohteen valmistuttua osakkeenomistajat vuokraavat Konstsamfundetin hallitsemat tilat Amos Anderssonin taidemuseolle ja kaupungin omistamat tilat eri toimijoille, joiden toiminta tukee osakkeenomistajien tavoitteita uuden keskeisen kulttuuritapahtuma- ja kohtaamispaikan luomiseksi ja ylläpitämiseksi.

Asemakaavan muutos

Lasipalatsin alueelle on laadittu Amos Anderssonin taidemuseon suunnitelmaluonnoksiin perustuen asemakaavan muutos nro 12298, joka on saanut lainvoiman 20.11.2015.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Amos Anderssonin taidemuseon tilojen sijoittamisen Lasipalatsiin sekä sen siipien rajaamaan Lasipalatsinaukion maanalaiseen tilaan (ma-mus).

Rakennuksista ja niiden välisestä aukiosta on muodostettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) tontti 4218/1, jolle tulee sijoittaa

museo- ja näyttelytilaa vähintään 5 000 k-m². Katutason tilat rakennuksissa on varattava myymälä-, kahvila-, ravintola- ja näyttelytiloiksi tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Lasipalatsi arvokkaine sisätiloineen ja pihalla oleva piippu on suojeltu (sr-1, sr-p).

Lasipalatsin kerrosala on 5 810 k-m². Kaava mahdollistaa museotilojen (2 600 m²) sijoittumisen Lasipalatsiin. Lasipalatsinaukion alaisten uusien museotilojen kerrosala on yhteensä 5 250 k-m². Museotilojen laajuus on yhteensä 7 850 k-m². Asemakaavan muutoksessa tontilla 4218/1 on kerrosalaa yhteensä 11 060 k-m².

Tämän lisäksi aukion maanalaisiin tiloihin sijoittuu museon huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja sekä tilavaraus Pisararadan keskusta-aseman maanalaiselle sisäänkäyntihallille, josta on luovuttu.

Lasipalatsinaukio kunnostetaan jalankulkuun, oleskeluun sekä kaupunkitapahtumia ja museon ulkonäyttelytiloja varten. Aukiolle sijoittuu myös museon salien yläosien kattomuotoja, valoaukkoja ja ravintoloiden ulkotarjoilualueita.

Lasipalatsinaukio on autoton. Autopaikat sijoitetaan yleiseen pysäköintiluolaan. Museon tilat huolletaan maanalaisesti linja-autojen tavara-aseman kautta.

Korttelin nro 4218 tonttijako nro 12687 on hyväksytty 23.11.2015. Tontin 4218/1 lohkominen on vireillä ja tontti merkitään kiinteistörekisteriin lähiaikoina.

Maanvuokrasopimus

Kaupunginvaltuusto päätti 21.5.2014 (198 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan laadittavan asemakaavan muutoksen mukaisen Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan korttelin nro 194 tontin nro 2 (nykyinen 4218/1) Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle taidemuseota ja toimisto- sekä liiketiloja varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 21 euron kerrosneliömetrihintaa museo-, 32 euron kerrosneliömetrihintaa toimisto- ja 53 euron kerrosneliömetrihintaa liiketilojen kerrosalojen osalta. Maanalaisten tilojen

kerrosneliömetrihinta 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.

Tonttiosaston yritystonttitoimiston toimistopäällikön 19.11.2015 tarkistamien piirustusten mukaan tontille 4218/1 toteutetaan liiketilaa 3 033 k-m², toimistotilaa 383 k-m² ja museotiloja 7 644 k-m², josta maanalaisia museo- ja työtiloja on 5 250 k-m².

Yhtiön on tarkoitus aloittaa Amos Andersonin taidemuseon rakentaminen ja Lasipalatsin peruskorjaus vuoden 2016 alusta lukien. Lasipalatsin liiketilat valmistuisivat talvella 2017 ja museotilat talvella 2018.

Kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen ja hakemuksen mukaisesti tontti 4218/1 vuokrataan ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2075 ja sen maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m²	e/- k-m² (ind. 100)	e/ k-m² (ind. 1908)	perusvuosi-vuokra e (ind. 100)	alkuvuosivuokra e (ind. 1908)
liiketilat				
3 033	53	1 011	8 038	153 365
toimistotilat				
383	32	611	613	11 696
museotilat				
2 394	21	401	2 514	47 967
5 250	10,50	200	2 756	52 585
yhteensä				
5 810 + ma 5 250			13 921	265 613

Esittelijä toteaa, että maanvuokrasopimus sisältää liike- ja toimistotonttien sekä maanalaisten tilojen vuokrasopimuslomakkeiden tavanomaisten ehtojen lisäksi varauspäätökseen ja asemakaavan muutoksen määräyksiin perustuvia lisäehtoja.

Kaavamuutoksen toteutuksen edellyttämien yhteisjärjestelyjen osalta todettakoon, että lisäehdon mukaan tontin 4218/1 vuokralainen on osaltaan velvollinen yhdessä tontin 4218/2 ja tarvittavilta osin muiden

ympäröivien kiinteistöjen kanssa kustannuksellaan laatimaan asemakaavan muutoksen ja rakennusluvan vaatimat tonttien ja kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämät rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset.

Po. rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien palomuurien, tavara- ja huoltoyhteyksien, jätehuollon, Lasipalatsinaukion käytöstä kaupunkitapahtumiin, tonttivesien ja sade- ja jätevesiviemärien sekä muiden vastaavien järjestelyjen kuntoon- ja toimeenpanosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Edelleen tontin 4218/1 vuokralainen on velvollinen osakassopimukseen, asemakaavan muutoksen määräyksiin ja laadittavaan rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukseen perustuen laatimaan em. Lasipalatsinaukion käyttöä kaupunkitapahtumiin koskevan sopimuksen yhdessä tontin 4218/2 ja kiinteistöviraston sekä rakennusviraston kanssa ja tarvittaessa myös yhteistyössä kaupunginkanslian elinkeino-osaston tapahtumayksikön, nuorisoasiankeskuksen ja kulttuurikeskuksen kanssa.

Vuokralaisen on esitettävä em. rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä Lasipalatsinaukion käyttöä kaupunkitapahtumia koskevan yhteistyösopimus kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksyttäväksi ennen tontin 4218/1 rakennusten käyttöönottoa ja ne tulee liittää osaksi vuokrasopimusta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta
2 Hakemus
3 Asemakaavakartta määräyksineen
4 Apporttisopimus
5 Maanvuokrasopimus

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 4
Liite 5

Rakvv
Kv/Tila

Postiosoite
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tontti@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
http://www.hel.fi/kv/tontti

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36380

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI4780001370069628
Alv.nro
FI02012566