

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	277	13.06.2016	5	
Kaupunginvaltuusto	125	20.06.2016	25	

6955-2011 (065, 021, 658, 642)

## Fortuna-korttelin kehittäminen

### Tiivistelmä:

**Fortuna-kortteli rajoittuu Turun keskustassa Kristiinankatuun, Linnankatuun, Aurakatuun ja Läntiseen Rantakatuun. Korttelin kehittämisen jatkamiseksi tulisi päättää, että keskinäisen kiinteistösaakeyhtiön perustamisesta luovutaan ja että aloitetaan korttelissa sijaitsevien, kaupungin omistamien rakennusten myynti lukuun ottamatta Kaupungintaloa siipirakennuksineen, Apteekkimuseon rakennuksia sekä Konsulintaloa.**

Kh § 277

Kiinteistöliikelaitos, tonttipäällikkö Timo Laiho 19.4.2016:

Fortuna-kortteli rajoittuu Turun keskustassa Kristiinankatuun, Linnankatuun, Aurakatuun ja Läntiseen Rantakatuun. Historialliset ominaispiirteensä säilyttänyt kortteli säästyi Turun suurpalossa. C. L. Engelin vuonna 1828 laatiman asemakaavan mukaan VII kaupunginosan 1. kortteli nimettiin Fortunaksi. Asemakaava toteutui vain osittain ja yhä tänä päivän korttelissa on rakennuksia ja pihapiirejä, joiden historia juontuu suurvaltakaudelle. Korttelin ja erityisesti kaupungin omistuksessa olevan rakennuskannan kehittämiseksi perustettiin 1.1.2010–30.6.2012 väliselle ajalle kehittämishanke, jonka lähtökohtana on ollut korttelin muuntaminen käsityön, designin ja kulttuurin kaupalliseksi keskittymäksi. Hanke oli Turun Seudun Kehittämiskeskuksen valmisteleva ja hallinnoima.

Turun kaupunki omistaa Fortuna-korttelissa rakennuskantaa seuraavasti:

- Kempen talo, Läntinen Rantakatu 13
- Kempen piharakennus, Läntinen Rantakatu 13
- Apteekkimuseon rakennukset, Läntinen Rantakatu 13
- Petreliuksen talo, Läntinen Rantakatu 15
- Pesularakennus (n. 60 % osuus), Läntinen Rantakatu 15
- Luhtimakasiini (n. 57 % osuus), Läntinen Rantakatu 15
- Konsulintalo, Linnankatu 14
- Kaupungintalon siipiosat, Aurakatu 2
- Kaupungintalo, Aurakatu 2

Turun kaupunginvaltuusto päätti 21.5.2012 § 83 hyväksyä Fortuna-korttelin kehittämistä koskevan, aiemmin mainitussa kehittämishankkeessa valmistellun hankesuunnitelman. Hankesuunnitelma perustui L1-tasoiisiin korjaus- ja täydennysrakennussuunnitelmiin. Suunnitelmat laadittiin koskemaan em. ra-

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	277	13.06.2016	5	
Kaupunginvaltuusto	125	20.06.2016	25	

---

kennuksia lukuun ottamatta Kaupungintaloa ja Apteekkimuseon rakennuksia. Hankkeen suuruusluokka on näiden suunnitelmien pohjalta arvoituna 10 miljoonaa euroa. Hankesuunnitelman pohjalta päädyttiin tuolloin esittämään keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamista. Kaupunginvaltuusto päätti esityksen pohjalta, että tarvittavat toimenpiteet keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamiseksi käynnistetään.

Kiinteistöosakeyhtiön perustamista valmisteltiin vuosien 2012 ja 2013 aikana. Kiinteistöosakeyhtiön valmistelun aikana hankkeen kannattavuudesta kiinteistöosakeyhtiöhankkeena tehtiin tarkempia laskelmia. Laskelmissa lähtöolettamana pidettiin, että kaupunki korjaa koko kohteen ja tekee hankesuunnitelman mukaiset pienet uudisosat. Laskelmien perusteella vuokratuotot eivät riitä kohteen ylläpito- ja rahoituskuluihin. Laskelmien mukaan kaupungin olisi pitänyt maksaa yhtiöön alkuvaiheessa merkittävästi enemmän yhtiövastikkeita, kuin se saa vuokratuottoja, jotta yhtiön tulos pysyisi positiivisena. Laskelmien perusteella voitiin todeta kiinteistöosakeyhtiön toimimattomuus siinäkin tilanteessa, että kaupunki luovuttaisi kiinteistöosakeyhtiön tilat korjaamattomina.

Turun kaupunki päätyi vuonna 2013 jatkamaan korttelin asemakaavanmuutoksen laadintaa korttelin tulevaisuuden suuntalinjojen vahvistamiseksi erityisesti täydennysrakentamisen osalta. Asemakaavanmuutosehdotus hyväksyttiin Turun kaupunginvaltuustossa 11.5.2015 § 79. Asemakaavanmuutos kuulutettiin valitusten jälkeen voimaan 16.1.2016. Asemakaavanmuutos mahdollistaa Kaupungintalon siipirakennuksen ja Konsulintalon väliseen kulmaan 2090 k-m<sup>2</sup> suuruisen uudisrakennuksen rakentamisen, Konsulintalon korottamisen yhdellä kerroksella sekä 85 autopaikan maanalaisen pysäköintitilan toteuttamisen.

Asemakaavan mahdollistama uudisrakennus maanalaisine pysäköintipaikkoina kytkeytyisi läheisesti olemassa oleviin Konsulintaloon sekä Kaupungintalon siipirakennuksiin ja myös itse Kaupungintaloon sekä sen edustalla olevaan puistikkoon. Kokonaisuudella on nähtävissä kytkentä myös Linnankadun toisella puolella sijaitsevan Kauppahallin korttelin tulevaan kehittämiseen. Tämän arvopaikalla sijaitsevan kokonaisuuden kehittämisen tarkastelua kaupungin oman toiminnan näkökulmasta tuleekin siksi pitää ensisijaisena. Siipirakennusten korjaaminen on myös suuruusluokaltaan merkittävä osahanke, sillä samalla kertaa tulisi tehtäväksi rakennusten perustusten vahvistaminen. Rakennusten perustusten vahvistamisella ei kuitenkaan toistaiseksi ole kiire. Ottaen huomioon perustusten vahvistaminen, maanalainen rakentaminen sekä arkeologiset kaivaukset, ei Fortuna-korttelin kehittämisen aloittamista uudisrakentamisen pohjalta ole mielekästä pitää ensisijaisena toimenpiteenä myöskään sen ajallisen pitkäkestoisuuden takia.

Fortuna-korttelin konkreettisen kehittämisen aloittamiseksi esitetään, että ensimmäisessä vaiheessa Turun kaupunki aloittaa toimenpiteet Fortuna-korttelissa sijaitsevien eräiden rakennusten myymiseksi sekä niihin liittyvien pienimuotoisten täydennysrakennusalojen ja maapohjan vuokraamiseksi 30–50 vuodeksi. Ensimmäisessä vaiheessa myytäväksi esitettävät rakennukset ovat:

- Kempen talo, Läntinen Rantakatu 13
- käyttäjä: sisäinen, Länsi-Suomen Elokuva komissio
- Kempen piharakennus, Läntinen Rantakatu 13

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	277	13.06.2016	5	
Kaupunginvaltuusto	125	20.06.2016	25	

---

- käyttäjä: vuokrattu ulos, voimassa toistaiseksi 3 kk irtisanomisajalla
- Petreliuksen talo, Läntinen Rantakatu 15
- käyttäjä: vuokrattu ulos määräaikaisin sopimuksin 31.12.2016 ja 30.9.2017 asti

Ensimmäisessä vaiheessa kohteista kiinnostuneita tahoja pyydetään kirjallisesti ilmoittautumaan ja esittämään seuraavat selvitykset:

- selvitys kohteen tulevasta käytöstä
- ehdollinen tarjous kohteen hinnasta
- selvitys kohteen korjaus- ja täydennysrakentamisesta sekä toimenpiteiden alustava aikataulu
- ilmoittautujan referenssit

Toisessa vaiheessa jatketaan neuvotteluja kohteittain enintään kolmen tahon kanssa. Toisessa vaiheessa myyntiin pyritään asettamaan myös Luhtimakaasiinin kaupungin omistus sekä mahdollisesti myös Pesularakennuksen omistus. Osaomisteisten rakennusten osalta tullaan ensisijaisesti neuvottelemaan omistusten yhtenäistämistä ko. rakennusten toisen osaomistajan, Kansallinen Kirjakauppa Oy:n kanssa.

Kolmannessa vaiheessa aloitetaan toimenpiteet Konsulintalon, Kaupungintalon siipirakennusten sekä näitä yhdistävän uudisrakennuksen ja maanalaisen pysäköinnin toteuttamiseksi. Tämän, karkeasti arvioiden noin 15 miljoonan euron osahankkeen omistus, rahoitus ja toiminnallinen toteutus selvitetään korttelin jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kaupungin oman toiminnan selvittämistä ja suunnittelua Fortuna-kortteliin tullaan tekemään konsernihallinnon johdolla.

Fortuna-korttelin piha-alueiden ja ulkovalaistuksen toteutuksesta vastaa kaupunki. Toteutuksen kustannukset sisällytetään laadittaviin maanvuokrasopimuksiin. Maanvuokrasopimusten kautta mahdollistetaan myös kausiluonteisten ulkomyyntipaikkojen sijoittaminen vuokrattaville piha-alueille. Maanvuokrasopimuksiin kirjataan myös Fortuna-korttelin konsepti:

”Fortuna-kortteli on muotiin ja design-tuotteisiin keskittyvä kauppakortteli, matkailukohde ja vapaa-ajanviettopaikka. Kauppojen lisäksi korttelissa on kahvila- ja ravintolatoimintaa sekä työ- ja toimistotilaa. Korttelin toimijoiden yhteistyöllä mahdollistetaan korttelia palveleva aktiivinen tapahtuma- ja oheistoiminta.”

Fortuna-korttelin kehittämisvaiheen yksi osa on ollut erilaisten toiminnallisten ja markkinoinnillisten tekijöiden suunnittelu. Näiden osalta on keskeistä että korttelin tulevat toimijat yhteistyössä keskenään sekä keskusta-alueen muiden toimijoiden ja yhteisöjen kanssa jatkavat työtä Fortuna-korttelin konseptin toteuttamiseksi. Kaupunki voi osallistua työhön keskusta-alueen normaalin yrittäjäyhteistyön puitteissa.

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	277	13.06.2016	5	
Kaupunginvaltuusto	125	20.06.2016	25	

Kaupunginhallitus tulee täytäntöönpanon yhteydessä asettamaan poliittisen ohjausryhmän, jonka tehtävänä on huolehtia siitä, että Fortuna-korttelia kehitetään edellä kuvatun konseptin mukaisesti.

Oheismateriaali 1 Fortuna korttelin konsepti

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että

- keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisesta Fortuna-kortteliin luovutaan,

- Fortuna-korttelin rakennusten myynti aloitetaan vaiheittain esitystekstissä kuvatulla tavalla lukuun ottamatta Kaupungintaloa siipirakennuksineen, Apteekkimuseon rakennuksia sekä Konsulintaloa,

- korttelin rakennuksia ja rakennusaloja koskevat maanvuokrasopimukset tehdään 30-50 vuodeksi, ja että niihin kirjataan rakennusten korjausvelvoite sekä velvoite noudattaa Fortuna-korttelin konseptia "Fortuna-kortteli on muotiin ja design-tuotteisiin keskittyvä kauppakortteli, matkailukohde ja vapaa-ajanviettopaikka. Kauppojen lisäksi korttelissa on kahvila- ja ravintolatoimintaa sekä työ- ja toimistotilaa. Korttelin toimijoiden yhteistyöllä mahdollistetaan korttelia palveleva aktiivinen tapahtuma- ja oheistoiminta."

**Päätös** Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että

- keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisesta Fortuna-kortteliin luovutaan,

- Fortuna-korttelin rakennusten mahdollinen myynti aloitetaan Petreliuksen talosta. Kempen talon ja piharakennuksen mahdollisesta myynnistä kaupunginhallitus päättää tästä saatujen kokemusten jälkeen. Päätös ei koske Kaupungintaloa siipirakennuksineen, Apteekkimuseon rakennuksia eikä Konsulintaloa.

- korttelin rakennuksia ja rakennusaloja koskevat maanvuokrasopimukset tehdään 30-50 vuodeksi, ja että niihin kirjataan rakennusten korjausvelvoite sekä velvoite noudattaa Fortuna-korttelin konseptia, "Fortuna-kortteli on muotiin ja design-tuotteisiin keskittyvä kauppakortteli, matkailukohde ja vapaa-ajanviettopaikka. Kauppojen lisäksi korttelissa on kahvila- ja ravintolatoimintaa sekä työ- ja toimistotilaa. Korttelin toimijoiden yhteistyöllä mahdollistetaan korttelia palveleva aktiivinen tapahtuma- ja oheistoiminta."

Yrttiahon muutosehdotus ettei Fortunakorttelin rakennuksia myydä raukesi kannatuksen puuttuessa.

Päätös tehtiin Mannin Rantasen kannattamana tekemästä muutosehdotuksesta kättenostoäänestyksessä äänin 11-0.

Suoritettuna kättenostoäänestyksessä Mannin Rantasen tekemän muutos ehdotuksen puolesta äänestivät heidän lisäksi Eklund, Pietari, Maaskola, Miikkola, Eeva, von Frenckell-Ramberg, Karttunen, Viljamaa ja Vornanen. Yrttiaho äänesti tyhjää.

Poissa kokouksesta oli Alanen.

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunginhallitus	277	13.06.2016	5	
Kaupunginvaltuusto	125	20.06.2016	25	

Kv § 125

Oheismateriaali 1

Fortuna korttelin konsepti

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että

- keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisesta Fortuna-kortteliin luovutaan,

- Fortuna-korttelin rakennusten mahdollinen myynti aloitetaan Petreliuksen talosta. Kempen talon ja piharakennuksen mahdollisesta myynnistä kaupunginhallitus päättää tästä saatujen kokemusten jälkeen. Päättös ei koske Kaupungintaloa siipirakennuksineen, Apteekkimuseon rakennuksia eikä Konsulintaloa.

- korttelin rakennuksia ja rakennusaloja koskevat maanvuokrasopimukset tehdään 30-50 vuodeksi, ja että niihin kirjataan rakennusten korjausvelvoite sekä velvoite noudattaa Fortuna-korttelin konseptia "Fortuna-kortteli on muotiin ja design-tuotteisiin keskittyvä kauppakortteli, matkailukohde ja vapaa-ajanviettopaikka. Kauppojen lisäksi korttelissa on kahvila- ja ravintolatoimintaa sekä työ- ja toimistotilaa. Korttelin toimijoiden yhteistyöllä mahdollistetaan korttelia palveleva aktiivinen tapahtuma- ja oheistoiminta."

Päättös

Ehdotus hyväksyttiin.

### **Asian käsittely kokouksessa**

Oksanen Yrriahon kannattamana teki seuraavansisältöisen muutosehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto päättää, että Fortuna-korttelin rakennuksia ei myydä. Kaupungin ei tule luopua historiallisesti arvokkaiden kiinteistöjensä omistuksesta."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Oksasen muutosehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa koneäänestyksessä 53 valtuutettua kannatti kaupunginhallituksen ehdotusta ja 10 valtuutettua kannatti Oksasen muutosehdotusta, 1 tyhjä ja 3 poissa, joten kaupunginhallituksen ehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Liite 1

Äänestyslista

Tavion seuraavansisältöinen ponsiesitys raukesi kannatuksen puuttuessa:

"Ohjausryhmässä tulee olla valtuustopuolueiden kattava edustus."