



22.06.2020

Asia/2

§ 25

Alueen varaaminen Peab Invest Oy:lle pakastamohanketta varten (Tukkutori, Hermannin)

HEL 2020-006363 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi Tukkutorilta alueen Peab Invest Oy:lle (y-tunnus 1773022-9), siirrettäväksi perustettavalle Peab Kiinteistökehitys Oy:lle, pakastamohankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Varauksessa on kaksi suunnittelualueetta, liitekartan 2 mukaiset rakennusalue 1 ja 2 tontista 21274/10, joita molempia tutkitaan.
- Kaupunki päättää hankkeen lopullisesta sijoittumisesta tehtävien selvitysten perusteella.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka, mutta kaupungilla on oikeus varauksensaajan 31.12.2020 mennessä esittämien suunnitelmien jälkeen pienentää varausaluetta siten kuin liitteenä 3 olevissa erityisissä varausehdoissa on todettu.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 3 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maartola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Varausaluekartta
- 3 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 4 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



22.06.2020

Asia/2

Varauksensaaja

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tukkutorin alueella on tarve uudelle pakastamorakennukselle. Vanha pakastamo pitää purkaa sen turvallisuusriskiksi todetun ammoniakkaa sisältävän kylmäjärjestelmän ja huonon teknisen kunnan johdosta. Purkutoimiin ei kuitenkaan voida ryhtyä ennen korvaavien tilojen rakentamista. Pakastamohankkeen edistämiseksi esitetään varausta Peab Invest Oy:lle siirrettäväksi perustettavalle yhtiölle Peab Kiinteistökehitys Oy:lle. Varausaikana tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa pakastamoraennus vaihtoehtoisille alueille ja näihin liittyviä liikenne- ja pysäköinti-järjestelyjä sekä uutta toteuttamismallia. Suunnittelun lähtökohtana on, että kaupunki vuokraa rakennettavasta pakastamosta osuuden ja vuokraa tiloja edelleen alueen pienyrittäjille.

Esittelijän perustelut

Pakastamon nykytilanne

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan Tukkutorin käytössä oleva pakastamorakennus pitää purkaa sen turvallisuusriskiksi todetun kylmäjärjestelmän sekä huonon teknisen kunnan johdosta. Pakastamon kylmäaineena käytetty ammoniakki on ympäristöriski eikä se sovellu käytettäväksi asutuksen lähellä. Pakastamosta ei saada korjausinvestoinneinkaan toiminnallisesti, energiankäytöllisesti ja elintarvikevalvonnallisesti toimivaa kokonaisuutta. Sen tilat eivät ole muunneltavuudeltaan ja varastointiteknologialtaan tämän päivän edellytysten mukaisia.

Jotta Tukkutori voi säilyä ja kehittyä aktiivisena elintarviketeollisuuden ja -kaupan alueena, tarvitaan pakastamolle korvaavat tilat alueelta ennen kuin nykyinen pakastamorakennus voidaan purkaa.

Edellytysinvestoinnit ja aiempi hanke

Kaupunginhallitus on 10.12.2018, § 48 hyväksynyt Tukkutorin uuden pakastamon 9.4.2018 päivätyn edellytysinvestointien hankesuunnitelman siten, että hankkeen rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 830 000 euroa lokakuun 2017 kustannustasossa. Edellytysinvestointihanke on osa Tukkutorin alueen kehittämistä aktiiviseksi elintarvikekaupan alueeksi. Vanhan, elinkaarensa päässä ole-



van pakastamokokonaisuuden purkaminen ja sen korvaaminen uudella nykyaikaisella pakastamolla parantaa Tukutorin alueen yrittäjien toimintamahdollisuuksia ja on yksi edellytys alueen tukutoritoiminnan säilymiselle ja kehittymiselle.

Edellytysinvestointeja koskeva hanke toteutetaan esirakentamishankkeena. Hanke käsittää nykyisen pakastamorakennuksen purun sekä purun aiheuttamat muutostyöt muissa rakennuksissa, jotka tukeutuvat pakastamorakennuksen teknisiin järjestelmiin. Lisäksi hanke käsittää Tukutorin alueen ajoneuvoliikenteen siirron kulkemaan asemakaavamääräysten mukaisesti keskitetysti Vanhan talvitien kautta, kun nykyinen pakastamo Sörnäistenkadun varrella voidaan purkaa, sekä muut toimenpiteet, jotka Tukutorin alueella on tehtävä, kun vanha pakastamo puretaan. Edellytysinvestointeihin sisältyvät myös uuden pakastamon rakentamisen edellyttämät purkutyöt, pilaantuneen maan poisto sekä lämpö- ja viemäriinjojen ja kaapeleiden siirto rakennuspaikalla. Nykyisin paikalla oleville torimyynti- ja autopaikoille toteutetaan korvaava sijoitus Tukutorin alueella. Pakastamon uudisrakennuksen yhteydessä toteutetaan Tukutorin aluetta palveleva uusi pysyvä jäteasema. Jäteasemakustannukset sisältyvät edellytysinvestointihankkeen suunnitelmiin ja budjettiin, mutta se ei ole toiminnallinen osa uutta pakastamo.

Peab Oy voitti kaupungin järjestämän urakkakilpailun uuden pakastamorakennuksen toteuttamisesta (kaupungin ympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelun tekninen johtaja 12.2.2019, § 17) ja on toiminut urakoitsijana edellytysinvestoinneissa toteuttaen ne vuoden 2019 aikana osittain valmiiksi, sisältäen muun muassa korvaavan torimyyntialueen ja parkkipaikat, osittaiset aluetekniikan siirrot sekä vanhaa pakastamoä väliaikaisesti korvaavassa rakennuksessa tehdyt muutostyöt.

Hanketta suunniteltiin alun perin keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön luokun ja omistukseen. Kiinteistöosakeyhtiön oli tarkoitus toteuttaa rakennushanke ja vastata rakennuksen ylläpidosta. Kiinteistöosakeyhtiön osakkaina olisivat olleet Helsingin kaupunki sekä alueella toimivia yksityisiä elintarvikealan yrityksiä. Hanketta oli tarkoitus viedä eteenpäin, kun osakkaaksi tulevien yrittäjien sitoutuminen olisi ollut varmistettu. Kustannussyistä osa yrittäjistä kuitenkin vetäytyi hankkeesta, eikä sitä voitu toteuttaa suunnitellussa muodossa.

Hakemus ja uuden hankkeen kuvaus

Peab Invest Oy pyytää 5.3.2020 päivätyllä hakemuksellaan Tukutorin alueen varaamista pakastamohankkeen jatkoselvitystä varten 31.12.2021 asti.



Peab-konserni, johon Peab Invest Oy sekä perustettava yhtiö Peab Kiinteistökehitys Oy kuuluvat, on yksi Pohjoismaiden suurimmista rakennusyhtiöistä. Konsernin liikevaihto oli vuonna 2018 noin 5,2 miljardia euroa ja se työllistää Pohjoismaissa noin 15 000 henkilöä, joista Suomessa noin 750 henkilö. Peab-konsernin Suomen pääkonttori sijaitsee Helsingin Pitäjänmäessä.

Aiemman suunnitelman kaaduttua Peab on esittänyt kaupungille 2019 vaihtoehtoista hankemallia. Uudessa hankemallissa Peab Invest Oy perustaisi kiinteistöyhtiön ja toteuttaisi ja rahoittaisi hankkeen itsenäisesti taikka kumppanin kanssa. Pakastamon käyttäjät solmisivat tilojen vuokrasopimukset kiinteistöyhtiön kanssa eivätkä tulisi sen osakkaiksi, kuten aiemmassa mallissa. Tukkuutori tulisi yhdeksi vuokralaiseksi. Peab Invest Oy:n tarkoituksena on varausaikana jatkaa hankkeen suunnittelua, sitouttaa osapuolet hankkeeseen, neuvotella hankkeen rahoitus ja solmia vuokra- sekä muut mahdolliset sopimukset.

Hakemus on liitteenä 4.

Kaava- ja kiinteistötilanne

Tontti 21274/10 ja varausalue on asemakaavassa merkitty elintarviketeollisuuden ja tukkukaupan toimintaa palvelevien teollisuus- ja varatorakennusten korttelialueeksi (TE). Yleiskaavassa alue on toimitilialuetta. Kaupunki omistaa varausalueen maa-alueet.

Varausehdot

Varausehtojen mukaan alueelle tulee suunnitella kylmä- ja pakkasvarasto, joka palvelee alueen toimijoita ja edistää alueen yritysten toimintamahdollisuuksien säilymistä. Suunnittelun lähtökohtana on, että kaupunki vuokraa rakennettavasta pakastamosta osuuden ja vuokraa sitten näitä tiloja edelleen alueen pienyrittäjille. Kaupunki ja varauksensaaja neuvottelevat varausaikana mainittujen tilojen vuokraamisesta. Kaupungilla on oikeus päättää varaus kesken varausajan, jos neuvottelutulokseen ei päästä.

Varauksensaajan tulee laatia kaksi erilaista suunnitteluratkaisua ja kiinnittää erityistä huomiota yhteistyöhön kaupungin ja alueen yrittäjien kanssa sekä ratkaisujen vaikutukseen Tukkuutorin alueen kokonaislogistiikkaan ja liikennejärjestelyihin. Kaupunki päättää hankkeen lopullisesta sijoittumisesta tehtävien selvitysten perusteella.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen esittämään 31.12.2020 mennessä ehdotuksen uudesta hankemallista, pakastamorakennuksesta ja siitä, aletaanko hanketta toteuttamaan rakennusalueella 1 vai 2. Kaupungilla on oikeus tässä yhteydessä pienentää varausaluetta siten, että



22.06.2020

Asia/2

jompikumpi rakennusalueista poistetaan varausalueesta siten kuin liitteenä 3 olevissa erityisissä varausehdoissa on todettu.

Varausehdot ovat liitteenä 3.

Varauksen valmistelu ja vaikutukset

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla. Esitetty pakastamohanke mahdollistaisi alueen tukkutoritoiminnan säilymisen ja kehittymisen, parantaisi alueen turvallisuutta ja alueella toimivien pienyrittäjien asemaa, mikä on kaupungin elinkeinopoliittisten linjausten mukaista.

Esitys on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Toimivalta

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

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Minna Maarttola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maarttola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Varausaluekartta
- 3 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 4 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi



22.06.2020

Asia/2

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.05.2020 § 313

HEL 2020-006363 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Tukutorin alueen varaamista Peab Invest Oy:lle (y-tunnus 1773022-9), ja siirrettäväksi perustettavalle yhtiölle Peab Kiinteistökehitys Oy:lle, pakastamohankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Varauksessa on kaksi suunnittelualuetta, liitekartan 2 mukaiset rakennusalue 1 ja 2 tontista 21274/10, joita molempia tutkitaan, ja kaupunki päättää hankkeen lopullisesta sijoittumisesta tehtävien selvitysten perusteella.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka, mutta kaupungilla on oikeus varauksensaajan 31.12.2020 mennessä esittämien suunnitelmien jälkeen pienentää varausaluetta siten kuin liitteenä 3 olevissa erityisissä varausehdoissa on todettu.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 3 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Käsittely

26.05.2020 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Elina Siltanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi