



27.09.2017

Ärende/13

§ 331

Den av ledamoten Tuomas Rantanen väckta motionen om utveckling av Puhos, maskinverkstadsområdet i Vallgård och partitorget enligt Kabelfabriken verksamhetsmodell

HEL 2017-001950 T 00 00 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anse den av ledamoten Tuomas Rantanen väckta motionen vara slutligt behandlad.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Atte Malmström, koncernstyrningschef, telefon: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Bilagor

1 Rantanen Tuomas ym. valtuustoaloite Kvsto 15.2.2017 asia 39

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Ledamoten Tuomas Rantanen och 19 andra ledamöter föreslår i sin motion att staden utreder möjligheterna att lösa in aktiestocken i det bolag som äger Puhos och utifrån detta ägande grundar ett fastighetsbolag med en verksamhet i stil med Fastighets Ab Kabelhuset. Dessutom föreslås en utredning också om huruvida det vore möjligt att tänka sig att staden, i ett separat fastighetsbolags regi, löser in fastigheterna på maskinverkstadsområdet i Vallgård vilka är i behov av förädling. Vidare föreslås i motionen att man ska reda ut även ett sådant alternativ där partitorgets uppgiftsområde utvidgas på så sätt att det utöver sina nuvarande funktioner även skulle förädla specialfastigheter i bolagsform, på samma sätt som Fastighets Ab Kabelhuset.

Enligt 30 kap. 11 § 2 mom. i förvaltningsstadgan ska stadsstyrelsen förelägga fullmäktige en motion som undertecknats av minst 15 ledamöter.



27.09.2017

Stadsstyrelsen hänvisar till erhållna utlåtanden och konstaterar följande:

Botbyhöjdens köpcentrum

Allmänt

Botbyhöjdens köpcentrum Puhos ligger intill köpcentret Itis på en tomt på ca 29 000 m², ägd av staden. Köpcentret i två våningar byggdes i fasen åren 1965–1989 och det omfattar ca 17 000 m² vy. Byggnaderna kräver en grundlig reparation och kommersiellt har köpcentrumet hamnat i skuggan av Itis.

Byggnaden ägs av ett ömsesidigt fastighetsbolag. Bolaget har ca 25 aktieägare varav de största är Sponda, Hok-Elanto, Kesko och Ilmarinen. Arrendeavtalet gäller fram till 31.12.2020.

Om utvecklingen

Det är ändamålsenligt att fortsätta den kommersiella verksamheten i Puhos redan av den orsaken att byggnadens gamla del troligen kommer att skyddas. Det är nödvändigtvis inte lätt eller ens ändamålsenligt att ändra lokalerna avsedda för butiker och service för något helt annat användningsändamål.

I motionen presenterades en idé om en saluhall med etnisk profil som ett alternativ, och denna bör understödjas. För att den kommersiella verksamheten ska lyckas krävs det att den har en stark egen profil som avviker från det intilliggande Itis och Prisma samt Keskos köpcentrum Easton som öppnas hösten 2017. Om man lyckas skapa en lyckad profil kunde objektet till och med utvecklas till en så kallad destination, som lockar besökare från ett större område.

Det spridda ägandet i Puhos försvårar förmodligen utvecklingen av objektet. Att ägandet övergår på en enda ägare gör det möjligt att utveckla objektet mer effektivt än i nuläget, även om det för verksamhetens kunder knappast har någon betydelse om ägandet är spritt eller koncentrerat.

Det är ändå inte ändamålsenligt att staden löser in objektet. Staden har inga sådana kunskaper som krävs för att utveckla, leda och på annat sätt framgångsrikt upprätthålla ens ett litet köpcentrum. I egenskap av markägare kan staden fortsätta delta i verksamheten och om den så vill verka som en samlande och diskuterande partner för Puhos aktörer, men den kommersiella utvecklingen och verksamheten ska skötas professionellt av en privat ägare, den nuvarande eller en framtida.



27.09.2017

Motionen står inte i strid med målsättningarna i detaljplanen för Puhosområdet. Utgångsläget för en eventuell detaljplaneändring är att skydda den gamla delen och spara den för huvudsakligen kommersiellt bruk. En saluhall är möjlig enligt detaljplanen, nu och även efter en detaljplaneändring. Med hänsyn till den urbana utvecklingen och sociala faktorer som är förknippade därmed anser planläggaren att innehållet i motionen bör understödjas.

Maskinverkstadsområdet

Allmänt

Man håller som bäst på att bygga bostäder och verksamhetslokaler i maskinverkstadsområdet i Vallgård, ägt av VR-Group Ab. Vissa av de gamla byggnaderna är nu uthyrda med korta avtal för s.k. tillfälliga ändamål.

Enligt den gällande detaljplanen för de gamla verkstadshallarna är syftet att spara byggnaderna och i dem placera service, affärslokaler och kontor. Det huvudsakliga användningsändamålet som antecknats på detaljplanen är kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY/s). I hallarna får det finnas offentliga servicelokaler, affärs- och kontorslokaler, industrilokaler som inte stör omgivningen, undervisnings-, utbildnings-, studio-, och utställningslokaler, kaféer och restauranger samt utrymmen för motion och fritid. Dessutom har det utfärdats skyddsbestämmelser för hallarna.

Om utvecklingen

Detaljplanen för maskinverkstadsområdet har gjorts upp med syftet att tillåta en mångsidig verksamhet. Visionen som presenteras i motionen om en företagsdriven urban värld för evenemang och restauranger överensstämmer med detaljplanen och stöder planens målsättningar.

Det är nödvändigt att restaurera de skyddade byggnaderna på området, och detta påverkar hyrorna direkt. Detta i sin tur inverkar direkt på vilket slags företags- eller annan verksamhet som etablerar sig i byggnaderna. På så vis skulle situationen inte förändras även om staden äger lokalerna eftersom staden inte kan subventionera företagsverksamheten genom lägre hyror. Däremot borde staden i möjligaste mån bidra till att markägaren hittar en ekonomiskt hållbar lösning för användningen av byggnaderna.

De öppna platserna på verkstadsområdet kunde bli en del av verksamheten för eventuella framtida byggnader. När man utnyttjar dessa platser förbättras områdets dragningskraft och möjligheterna för affärsverksamhet.



27.09.2017

Partitorget

Helsingfors partitorg har till uppgift att utveckla Slakthusets, saluhallarnas och torgens verksamhet, hyra ut lager- och kylutrymme på ett fryshotell samt lokaler särskilt åt företag inom livsmedels- och blomsterbranschen och att upprätthålla och stödja verksamhetsförutsättningarna för företag på området samt att bidra till bättre startmöjligheter för nya företagare med beaktande av dessas olika behov.

Partitorgets verksamheter har ett starkt samband med varandra och främjar en heltäckande utveckling. Slakthuset, saluhallarna och torgen bildar en stor och naturlig del av utvecklingsarbetet för stadens mat- och stadskultur. Också Strömmingsmarknaden och andra matevenemang smälter in i denna helhet. Hela partiområdet utgör en stor helhet där fryshuset ligger i centrum. Fryshuset skapar verksamhetsförutsättningar för torg- och hallförsäljarna samt för övriga inom restaurangbranschen och småföretagare i staden.

Partitorget och Slakthusets område har en stark och egenartad profil som matkulturens centrum. Det är viktigt för staden att även i fortsättningen möjliggöra partitorgets verksamhet och koncentrera resurser på att utveckla slakthusområdet. Slakthusprojektet är fortfarande på gång och man borde så snart som möjligt iståndsätta de byggnader som måste restaureras, så att alla lokaler kan hyras ut och området blir funktionellt. I detta skede är det inte ändamålsenligt att sprida funktionerna och dela resurserna på nya, i värsta fall konkurrerande, projekt eller områden. Dessutom ligger boendet i Fiskehamnen lite längre bort från slakthuset medan det redan nu finns bostäder helt intill byggnaderna i fråga på maskinverkstadsområdet.

Framgångsrika privata torgprojekt finns bland annat i Köpenhamn, Tallinn och Stockholm. Dessa projekt drivs av en privat aktör som hyr ut säljplatser åt köpmän och verksamheten är av köpcentrumstyp.

Till slut

Förslagen i motionen om en innehållsmässig utveckling av Botbyhöjdens köpcentrum och Vallgårds maskinverkstadsområde kan i och för sig understödjas. Att äga affärslokaler och ordna verksamhet av köpcentrumstyp hör inte till stadens kärnuppgifter. I den privata sektorn finns finansiering och bättre kunskaper om dylik företagsverksamhet. Byggnaderna har även varit offentligt till salu, varför stadens möjligheter till köp är mycket osäkra i en konkurrenssituation.

Staden har haft som målsättning att aktivt göra sig av med lokaler där staden inte har sin kärnverksamhet.



27.09.2017

I motionen föreslås att verksamheten ska ordnas av ett bolag som staden ska grunda och äga. De ekonomiska verksamhetsförutsättningarna för ett sådant bolag är förknippade med betydande riskfaktorer. I praktiken skulle staden vara tvungen att kapitalisera bolaget med aktier eller medel för anskaffning och reparation av byggnaderna eller att garantera lån som bolagets verksamhet kräver. Dessutom måste staden ta en ekonomisk risk för att få lokalerna uthyrda. Om bolagets verksamhet blir förlustbringande kunde det medföra att staden måste skjuta tilläggskapital i bolaget. Det är inte motiverat för staden att ta en sådan risk.

Det är ändamålsenligt att utveckla fastigheterna i önskad riktning, i första hand tillsammans med fastigheternas ägare genom markanvändning och för Puhos i Botbyhöjden kan även en överlåtelse av tomten bli aktuell.

När stadsmiljönämnden beslutade om att godkänna sitt utlåtande till stadsstyrelsen uppmanade den samtidigt stadsmiljösektorn att undersöka möjligheterna att ingå ett samarbetsavtal och ett nytt arrendeavtal med Puhos nuvarande ägare så att man på något sätt kopplar ihop konceptet för köpcentrets gamla del som ska sparas med överlåtelsen av tilläggsbyggrätten avsedd för bostäder planerade i samband med köpcentret.

Angående partitorgets organisationsform konstaterar stadsstyrelsen att man fattat beslut om att inkorporera partitorget i stadsmiljösektorn i samband med ledarskapsreformen som trädde i kraft 1.6.2017. I detta nu är det inte ändamålsenligt att separera partitorget till en självständig helhet och/eller att starta utredningar om att bolagisera verksamheten.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Atte Malmström, koncernstyrningschef, telefon: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Bilagor

1 Rantanen Tuomas ym. valtuustoaloite Kvsto 15.2.2017 asia 39

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

För kännedom

Kaupunginkanslia



27.09.2017

Ärende/13

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.09.2017 § 855

HEL 2017-001950 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo valtuutettu Tuomas Rantasen aloitteen loppuun käsitellyksi.

Samalla kaupunginhallitus kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa selvittämään mahdollisuudet järjestää keväällä 2018 yhdessä kiinteistöjen nykyisten omistajien kanssa Vallilan konepaja-alueen kehittämistä koskeva ideakilpailu, jonka avulla voidaan etsiä uusia vaihtoehtoja jatko-suunnitteluun sekä kiinnostuneita tahoja kiinteistöjen uusiksi vuokralaisiksi tai omistajiksi.

Käsittely

18.09.2017 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Otso Kivekäs:

Lisätään päätöksen loppuun seuraavaa:

"Samalla kaupunginhallitus kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa selvittämään mahdollisuudet järjestää keväällä 2018 yhdessä kiinteistöjen nykyisten omistajien kanssa Vallilan konepaja-alueen kehittämistä koskeva ideakilpailu, jonka avulla voidaan etsiä uusia vaihtoehtoja jatko-suunnitteluun sekä kiinnostuneita tahoja kiinteistöjen uusiksi vuokralaisiksi tai omistajiksi."

Kannattaja: Maria Ohisalo

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Otso Kivekkään vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

11.09.2017 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



Kaupunkiympäristölautakunta 29.08.2017 § 65

HEL 2017-001950 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valtuustoaloitteessa esitetään, että Puotinharjun Puhos –ostoskeskusta, Vallilan konepaja-aluetta ja Tukutoria kehitettäisiin Kaapelitehtaan toimintamallia soveltamalla. Tällöin kaupunki ostaisi rakennukset omistukseensa, peruskorjaisi ne ja vuokraisi yrityksille.

Puotinharjun Puhos

Yleistä

Puotinharjun ostoskeskus sijaitsee kauppakeskus Itiksen naapurissa kaupungin omistamalla noin 29 000 m²:n suuruisella tontilla. Kaksikerroksinen ostoskeskus on rakennettu vaiheittain vuosina 1965-1989 ja sen laajuus on noin 17 000 k-m². Rakennukset kaipaavat peruskorjausta ja kaupallisesti ostoskeskus on jäänyt Itiksen varjoon. Rakennus on keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön omistuksessa. Yhtiössä on noin 25 osakasta, joista suurimmat ovat Sponda, Hok-Elanto, Kesko ja Ilmarinen. Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2020 asti.

Kehittämisestä

Kuten aloitteessa on esitetty, kaupallisen toiminnan jatkaminen Puhoksessa on tarkoituksenmukaista jo pelkästään siksi, että sen vanha osa tultaneen suojelemaan: myymälä- ja palvelutiloiksi suunniteltua rakennusta ei välttämättä ole helppoa eikä edes tarkoituksenmukaista muuntaa täysin toisenlaiseen käyttöön.

Aloitteessa yhtenä vaihtoehtona esitetty idea etnisesti profiloituneesta kauppahallista on kannatettava: kaupallisen toiminnan menestyminen kauppakeskus Itiksen vieressä ja Prisman sekä syksyllä 2017 avautuvan Keskon Easton-keskuksen läheisyydessä edellyttää vahvasti omaileimaista muista toimijoista poikkeavaa profiilia. Onnistuneen profiilin löytäminen mahdollistaisi kohteen kehittymisen jopa niin sanotuksi destinaatio-kohteeksi, joka houkuttelisi kävijöitä laajemmaltakin alueelta. Maailmalla on useita esimerkkejä tällaisista onnistuneista hankkeista.

Puhoksen hajautunut omistajarakenne vaikeuttaa kohteen kehittämistä. Omistuksen siirtyminen yhdelle omistajalle mahdollistaisikin kohteen kehittämisen nykyistä tehokkaammin.



27.09.2017

Kaupunkiympäristölautakunnan mielestä ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista, että kaupunki lunastaisi kohteen jo pelkästään siksi, että kaupungilla ei ole sellaista osaamista, mitä pienenkin kauppa- tai ostoskeskuksen kaupallisen konseptin kehittäminen, manageeraaminen ym. menestyksekkäs ylläpito edellyttää. Kaupunki voisi edelleen maanomistajan roolissa olla mukana toiminnassa, mutta kohteen kaupallinen kehittäminen ja toiminta tulisi tapahtua ammattimaisesti yksityisen, nykyisen tai tulevan, omistajan toimesta.

Kaavoituksellisesti aloitteen sisältöä voidaan pitää hyvänä sosiaalisista, rakennussuojelullisista ja urbanistista syistä. Puhoksen alueen kaavoittamisen kannalta aloite ei ole ristiriidassa kaavoituksellisten pyrkimysten kanssa. Mahdollisen kaavamuutoksen lähtökohtana on vanhan osan suojelu ja säilyttäminen pääosiltaan kaupallisessa käytössä. Kaupungin organisoima kauppahallitoiminta olisi asemakaavallisesti mahdollista nyt ja kaavamuutoksen jälkeenkin. Kaupunkikehittämisen kannalta ja siihen liittyvät sosiaaliset seikat huomioiden kaavoittaja pitää aloitteen sisältöä kannatettavana. Aloitteessa mainittu Puhoksen sisäpihan kattaminen on detalji, joka saattaisi olla mahdollista, mutta se on erillinen suunnittelukysymys, joka pitäisi ratkaista muun muassa suojelutavoitteiden valossa.

VR:n konepaja-alue Vallilassa

Yleistä

VR Yhtymä Oy:n omistama konepaja-alue Vallilassa rakentuu parhailaan asuin- ja toimitila-alueeksi. Osa vanhoista rakennuksista on tällä hetkellä vuokrattu lyhyillä sopimuksilla ns. väliaikaiskäyttöön.

Pasilan konepajalla vanhojen konepajahallien voimassa olevan asemakaavan tavoitteena on suojella rakennukset sekä sijoittaa niihin palveluja, liiketilaa sekä toimistotilaa. Pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty KTY/s, toimitilarakennusten korttelialue. Halleihin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Lisäksi halleille on annettu suojelumääräyksiä.

Kehittämisestä

Aloitteessa on esitetty, että kaupunki selvittäisi mahdollisuutta lunastaa myös konepaja-alueen kiinteistöjä niiden jalostamiseksi esimerkiksi kaupunkikulttuuriseksi tapahtuma- ja ruokaravintolakeskittymäksi.

Asemakaava on laadittu tarkoituksella sallimaan monipuolisia toimintoja. Aloitteessa esitetty visio yritysvetoisesta kaupunkikulttuurisesta ta-



27.09.2017

pahtuma- ja ruokaravintolamaailmasta on kaavan mukaista toimintaa ja tukee kaavan tavoitteita.

Alueen suojeltujen rakennusten korjaaminen on välttämätöntä ja sillä on suora vaikutus tilavuokriin. Tämä puolestaan vaikuttaa suoraan siihen, millaista yritys- tai muuta toimintaa rakennuksiin sijoittuu. Tältä osin tilanne ei siis muuttuisi, vaikka kaupunki omistaisi tilat, sillä kaupunki ei voi subventoida yrityksiä matalampien vuokrien muodossa. Sen sijaan kaupungin tulisi mahdollisuuksiensa mukaan edesauttaa maanomistajaa löytämään taloudellisesti kestävä ratkaisu rakennusten käyttöön.

Konepaja-alueen aukiot voisi liittää osaksi mahdollista tulevien rakennusten toimintaa. Aukioiden hyödyntäminen parantaisi alueen vetovoimaisuutta ja liiketoimintamahdollisuuksia.

Tukkutori

Helsingin tukkutorin tehtävänä on kehittää Teurastamon, kauppahallien ja torien toimintaa, vuokrata varasto- ja kylmätilaa pakastushotellista sekä toimitiloja erityisesti elintarvike- ja kukka-alan toimijoille ja yrityksille, ylläpitää ja tukea alueittensa yritysten toimintaedellytyksiä ja edesauttaa uusien yritysten aloittamismahdollisuuksia näiden erilaiset tarpeet huomioiden.

Tukkutorin toiminnat liittyvät kiinteästi toisiinsa ja edistävät kokonaisvaltaista kehitystä. Teurastamo, kauppahallit ja torit muodostavat ison ja luontevan osan ruoka- ja kaupunkikulttuurin kehittämistyöstä, samaan kokonaisuuteen sulautuu myös Silakkamarkkinat ja muut ruokatapahtumat. Myös viestinnällisesti nämä toiminnat ovat hyvin yhtenäinen alue. Koko tukkualue toimii suurena kokonaisuutena, jonka ytimessä on pakastamolaitos. Pakastamo luo toimintaedellytyksiä tori- ja hallikauppiaille sekä muille kaupungissa toimiville ravintola-alan toimijoille ja pienyrityksille.

Tavoitteena on, että tukkutori on elintarvike- ja kukka-alan pk-yrityksille palveluiltaan ja sijainniltaan pääkaupunkiseudun houkuttelevin toimintaympäristö. Kauppahallien ja torien osalta tavoitteena on antaa erityisesti pienyrityksille mahdollisuuksia myydä tuotteitaan perinteisissä halli- ja toritiloissa, joissa puitteet ja kokonaisuus luovat hyvät mahdollisuudet kaupankäyntiin.

On tärkeää, että kaupunki mahdollistaa jatkossakin tukkutorin toiminnan ja keskittää erityisesti voimavaroja Teurastamon kehittämiseksi. Teurastamohanke on vielä kesken ja korjattavia rakennuksia tulisi saattaa kuntoon mahdollisimman pian, jotta kaikki tilat saataisiin vuokrattua



ja alue tulisi toimivaksi. Toimintojen hajauttaminen ja voimavarojen jakaminen uusille hankkeille tässä vaiheessa ei ole toivottavaa.

Toisaalta yksityisiä, menestyneitä torihankkeita on muun muassa Kööpenhaminassa, Tallinnassa ja Tukholmassa. Näissä hankkeen taustalla on yksityinen toimija, joka vuokraa myyntipaikkoja kauppiaille ja toiminta on kauppakeskusmaista.

Lopuksi

Aloitteessa esitetyt ehdotukset Puhoksen ostarin ja VR:n konepaja-alueen toiminnan sisällölliseksi kehittämiseksi ovat sinällään kannatettavia. Kaupungin ydintehtäviin ei kuitenkaan kuulu liikekiinteistöjen omistaminen ja kauppakeskusmaisen toiminnan järjestäminen. Yksityiseltä sektorilta löytyy hyvin rahoitusta ja parempaa osaamista yritystoiminnan tarpeisiin.

Kaupungin tavoitteena on ollut aktiivisesti vähentää tilaomaisuutta, joka ei ole kaupungin ydintoimintojen käytössä. Puhoksen ja VR:n konepaja-alueen rakennuksia voisi siis kehittää osin täydennysrakentamalla joko nykyisten tai uusien yksityisten omistajien voimin. Rakennukset ovat olleet yleisesti myynnissä, joten kaupungin ostamismahdollisuuksiin liittyy kilpailutilanteessa paljon epävarmuutta.

Aloitteessa esitetään toiminnan organisointia kaupungin perustaman yhtiön toimesta. Tällaisen yhtiön taloudellisiin toimintaedellytyksiin liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä ja kaupunki joutuisi käytännössä pääomittamaan yhtiötä osakkeiden tai rakennusten hankintaan ja korjaamiseen tarvittavilla varoilla tai takaamaan yhtiön toiminnan edellyttämiä lainoja. Lisäksi kaupunki ottaisi yhtiön kautta liiketaloudellisen riskin siitä, että yhtiö saa tilat vuokrattua. Mikäli yhtiön toiminta muodostuu tappiolliseksi, se voisi ajautua taloudellisiin vaikeuksiin, ellei kaupunki sijoita yhtiöön lisää pääomia. Tällaisen riskin ottaminen ei ole välttämättä kaupungin kannalta perusteltua.

Kaupunkiympäristölautakunta pitää aloitteessa mainittujen kiinteistöjen toiminnan sisällöllistä kehittämistä aloitteessa mainittuun suuntaan kannatettavana. Lautakunta ei kuitenkaan lähtökohtaisesti pidä kannatettavana kiinteistöjen hankkimista kaupungille tai sen omistamalle yhtiölle. Kiinteistöjen kehittämistä haluttuun suuntaan tulisi ensisijaisesti edistää kiinteistöjen omistajien kanssa maankäytöllisin ja Puhoksen osalta myös tontinluovutuksen keinoin.

Lautakunta lisäksi kehottaa toimialaa tutkimaan mahdollisuutta laatia Puhoksen nykyisen omistajatahon kanssa yhteistyösopimus ja uusi maanvuokrasopimus siten, että ostoskeskuksen säästettävän vanhan osan konseptointi ja kunnostaminen sidotaan jollakin tavoin



27.09.2017

Ärende/13

ostoskeskuksen yhteyteen kaavoitettavan asumiseen tarkoitettun lisärakennusoikeuden luovutukseen.

Käsittely

29.08.2017 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Lisätään kappale:

"Hyväksyessään lausunnon lautakunta kehottaa samalla toimialaa tutkimaan mahdollisuutta laatia Puhoksen nykyisen omistajatahon kanssa yhteistyösopimus ja uusi maanvuokrasopimus siten, että ostoskeskuksen säästettävän vanhan osan konseptointi ja kunnostaminen sidotaan jollakin tavoin ostoskeskuksen yhteyteen kaavoitettavan asumiseen tarkoitettun lisärakennusoikeuden luovutukseen.

Kannattaja: Silvia Modig

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään kappale:

"Hyväksyessään lausunnon lautakunta kehottaa samalla toimialaa tutkimaan mahdollisuutta laatia Puhoksen nykyisen omistajatahon kanssa yhteistyösopimus ja uusi maanvuokrasopimus siten, että ostoskeskuksen säästettävän vanhan osan konseptointi ja kunnostaminen sidotaan jollakin tavoin ostoskeskuksen yhteyteen kaavoitettavan asumiseen tarkoitettun lisärakennusoikeuden luovutukseen.

Jaa-äännet: 5

Sirpa Asko-Seljavaara, Atte Kaleva, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 7

Eveliina Heinäluoma, Mai Kivelä, Jape Lovén, Silvia Modig, Tuomas Rantanen, Osmo Soininvaara, Leo Stranius

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Nuutti Hyttinen

Lautakunta hyväksyi Tuomas Rantasen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen äänin 7 - 5 (1 poissa).

22.08.2017 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



27.09.2017

Mikko Aho

Lisätiedot

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

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta 09.05.2017 § 47

HEL 2017-001950 T 00 00 03

Lausunto

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta antoi valtuutettu Rantasen valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon:

Aloitteessa rinnastetaan kaksi mahdolliselta kehityskaareltaan samantapaista kohdetta sekä esitetään kehityssuuntia kaupungin hallintokuntien ja konserniyksiköiden toiminnalle. Selkeiden ratkaisuesitysten taakse kätkeytyy tarpeita jatkoselvityksille sekä periaatteellisia kysymyksiä kaupungin roolista kehittäjänä.

Puhoksen kohdalla keskeiset selvitettävät asiat ovat se, onko jokin osa todella saamassa rakennussuojelun suojaa, ketkä omistavat juuri tuon osan tilat ja millaisena tiloja omistavat tahot Puhoksen tulevaisuuden ylipäättään näkevät. Koska lausuntopyyntöä ei ole esitetty kaupunginmuseolle, suojeluasiaan tuskin saadaan edes alustavaa kannanottoa tämän aloitteen käsittelyn yhteydessä.

Omistuksen selvittäminen on yksinkertaista. Monimutkaista on selvittää onko tilojen omistaminen joillekin tulevan toiminnan kannalta keskeiseksi nähdylle vuokralaiselle erityisen merkityksellistä. Yrittäjälähtöisessä toiminnassa mahdollisuus omistaa toimitilat vuokraamisen sijaan on monelle tärkeää. Toisaalta on ymmärrettävä, että hajautunut omistus voi olla toiminnan kehittymisen kannalta positiivinenkin asia. Se estää suurten linjamuutosten syntymistä ja pelkällä monimutkaisella päätöksenteolla suojelee kokonaisuutta esim. myynniltä tai purkamiselta. Aloitteessa visioidun toiminnan asiakkaille tuskin on erityistä merkitystä sillä, onko kiinteistön omistajuus keskittynyttä vai hajautunutta.

Omistamisen kysymys näyttäytyy oikeassa valossaan, kun ajatellaan kaupungin omaa, aktiivista roolia kehittäjänä. Miksi Helsingin kaupungin tulisi olla omistaja voidakseen olla kokonaisuuden kehittäjä? Eikö kaupungille löydy kokonaisuudessa roolia ilman omistajuutta? Mikä on se lisäarvo, joka kaupungin omistuksesta syntyisi? Aloitteessa tehty vertaus Kaapelitehtaan malliin on helppo nähdä, mutta kun ajatellaan mitä on se työ, jota Kiinteistö Oy Kaapelitalo rakennustensa kehittäjänä



27.09.2017

tekee, nähdään, että merkittävä osa siitä voidaan tehdä ilman omistus-suhdetta kiinteistöön.

Helsingin kaupunki voi halutessaan toimia Puhoksen kehittäjänä toimijoita kokoavana ja keskustelevana kumppanina, joka viestii toiminnasta, auttaa löytämään sinne parhaat vuokralaiset ja/tai osakkaat ja soveltaa lupaprosessejaan Puhoksen osalta säännösten mahdollistamaan sallivuuden maksimiin asti. Toki Helsinki voi olla toiminnassa myös omistaja, mutta silloin mietittäväksi tulee se, riittääkö osakkuus yhtenä muiden omistajien rinnalla. Osaomistajuudesta on hyviä kokemuksia mm. Maria 0-1 –start-up –keskittymän toiminnasta.

Viittaus Stoa alueelliseen kulttuurikeskukseen on lautakunnan mielestä kirjattu väärin päin. Mikäli kaupunki olisi omistajana, on perustelumpaa järjestää asetelma siten, että Stoalla on määräysvaltaa Puhoksen toimintaan eikä Puhoksella Stoa. Sinänsä on tärkeää, että Stoa Puhoksen naapurina nähdään kehittämisen tärkeänä osana jo aloitteessa.

Vallilan konepajan alueen tulevaisuuden ovat nostaneet keskusteluun paikalliset aktiiviset asukkaat. Rakennukset ja maapohjan omistaa valtiollinen toimija. Niiden käyttöä rajoittaa sekä suojelu- että kaavamääräykset. Haetun kaavasta poikkeamisluvan hylkääminen kertoo siitä, että tuleva käyttö on hyvin rajallista. Tämä laskee kiinteistön arvoa sen omistajan silmissä. Arvoa, joka ei suojelumääräysten ja rakennusten heikon kunnon vuoksi ollut luultavasti valmiiksiakaan korkea.

Silti on epäselvää miksi juuri Helsingin kaupungin pitäisi omistaa ja kehittää toimintaa ja rakennuskantaa. Kaupungissa on useita musiikkiopistoja, jotka omistavat tilansa. Niiden taloudellinen tilanne on keskimääräistä vakaampi. Uusimpana hankkeena Katajannokan rantaan on noussut Altaan kaupunkiuimala yksityisellä rahoituksella. Kaapelitehtaankin toimintamallin keskiössä on kiinteistöomistuksen tuoma työrauha ja toiminnan joustavuus.

Sen sijaan, että kaupunki monistaa ja muokkaa sinänsä erinomaista Kaapelitehtaan toimintamallia sen tulisi yrittää keksiä kokonaan uusi. Malli, jossa kaupunkikulttuurisesti aktiivisia toimijoita tuetaan ja opastetaan omistamaan omat toimitilansa. Kulttuurin kentän toimijoiden yleinen ongelma on kevyt tai olematon taseomaisuus, joka herkistää pienileikin kassavirran vaihteluille.

Kiinteistöomistus tarkoittaisi kymmenien vuosien lainanhoitoa, mutta kyseessä on rakennukset, jotka ovat nyt olleet olemassa ensimmäiset 115 vuottaan. Kiinteistöjen omistamiseen kantakaupungissa on tarjolla yksityistä rahoitusta, mutta tällainen toimintamalli vaatii toimijakentän



27.09.2017

rohkaisemista tiedolla, laskentamalleilla ja luultavasti rahoituksen ja kaupanteon tuella.

On selvää, että kulttuurikeskuksen henkilöstön ja tulevaisuudessa koko toimialan osaamisen tulee olla tukemassa tuollaisen mallin syntymistä.

Aloitteen kolmantena asiana esitetään Tukkuutori-viraston yhtiöittämistä. Asia olisi ollut luontevaa selvittää osana johtamisuudistuksen prosessia, kuten on tehty Korkeasaaren eläintarhan kohdalla. Koska näin ei ole tehty, jää asia tulevan kaupunkiympäristön toimialan asiaksi. Selvityksen teettäminen on toimialajohtajan päätettävissä ja selvityksen johtopäätökset hänen esittelyvallassaan.

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta toteaa, että mikäli Tukkuutorin yhtiöittämisestä selvitetään, on tärkeää samalla kirkastaa Helsingin ruokakulttuuristrategiaa. Nykyisellään siinä kulkee sekaisin erittelemättöminä ruokakulttuurin liiketoiminnallinen ja yhteiskunnallinen vaikutus. Tällaisenaan strategiaan on vaikea löytää yhtymäkohtia muiden hallintokuntien toiminnasta. Tämä lienee merkittävä syy sille, miksi Tukkuutorin toiminta ruokakulttuurin edistäjän on jäänyt yksinäiseksi. Yhteistyö aktiivisten kuntalaisten ja yrittäjien kanssa on luontevaa, mutta epäselvän vaikuttavuusmäärittelyn vuoksi hallintokunnat ovat nähneet prioriteetit liian helposti jonkin toisen hallintokunnan asiana.

Esittelijä

kulttuurijohtaja
Stuba Nikula

Lisätiedot

Stuba Nikula, kulttuurijohtaja, puhelin: 310 37000
stuba.nikula(a)hel.fi