



22.08.2017

Asia/4

## § 46

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Tuomas Rantasen valtuustoaloitteesta koskien Puhoksen, Vallilan konepaja-alueen ja Tukutorin kehittämistä

HEL 2017-001950 T 00 00 03

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle.

Palautusehdotus:

Tuomas Rantanen: Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että lausuntoa varten selvitetään mahdollisuutta laatia Puhoksen nykyisen omistajatahon kanssa yhteistyösopimus ja uusi maanvuokrasopimus siten, että ostoskeskuksen säästettävän vanhan osan konseptointi ja kunnostaminen sidotaan ostoskeskuksen yhteyteen kaavoitettavan asumiseen tarkoitetun lisärakennusoikeuden luovutukseen.

Vaihtoehtoisesti voidaan selvittää mahdollisuutta kilpailuttaa uusi rakennusoikeus niin, että luovutusehtoihin sisältyy kaupungin omistukseen hankittavan ostoskeskuksen säästettävän osan konseptointi, kunnostaminen ja hallinta.

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa 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 m<sup>2</sup>:n suuruisella tontilla. Kaksikerroksinen ostoskeskus on rakennettu vaiheittain vuosina 1965-1989 ja sen laajuus on noin 17 000 k-m<sup>2</sup>. 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 kehittämisen 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.

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. menestyksellä 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.



22.08.2017

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 suojele 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 suoje-lutavoitteiden 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 tapahtuma- 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.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Rantanen Tuomas ym. valtuustoaloite Kvsto 15.2.2017 asia 39

**Oheismateriaali**

1 Allekirjoitettu Rantanen Tuomas ym. valtuustoaloite Kvsto 15.2.2017 asia 39



22.08.2017

Asia/4

---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano