



## § 313

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi Peab Invest Oy:lle pakastamohanketta varten (Tukkutori, Hermanni)

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 suunnittelualueita, 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

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

#### Liitteet

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 2

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Maka / Make

Esitysteksti

Liite 2

Liite 3

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Tukkutorin alueella on tarvetta uudelle pakastamorakennukselle, sillä vanha pakastamo pitää purkaa turvallisuusriskiksi todetun ammoniakia sisältävän kylmäjärjestelmän ja huonon teknisen kunnan johdosta. Purkutoimiin ei voida kuitenkaan ryhtyä ennen korvaavien tilojen rakentamista. Pakastamohankkeen edistämiseksi esitetään varausta Peab Invest Oy:lle ja siirrettäväksi perustettavalle yhtiölle Peab Kiinteistökehitys Oy:lle. Varausaikana tutkittaisiin mahdollisuutta sijoittaa pakastamorakennus vaihtoehtoisilla alueilla, ja näihin liittyviä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä, sekä uutta toteuttamismallia. Suunnittelun lähtökohtana on, että kaupunki vuokraa rakennettavasta pakastamosta osuuden, ja vuokraa sitten näitä tiloja edelleen alueen pienyrittäjille.

## Esittelijän perustelut

### Pakastamon nykytilanne

Helsingin Tukkutorin nykyisin käytössä oleva pakastamo 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 pakastamo voidaan purkaa.

## Edellytysinvestoinnit ja aiempi hanke

### Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

### Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

### Puhelin

09 310 1691

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

### Alv.nro

F102012566



Kaupunginhallitus hyväksyi 10.12.2018 (§ 48) Tukktorin 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 Tukktorin alueen kehittämistä aktiiviseksi elintarvikekaupan alueeksi. Vanhan, elinkaarensa päässä olevan pakastamokokonaisuuden purkaminen ja sen korvaaminen uudella nykyaikaisella pakastamolla parantaa Tukktorin alueen yrittäjien toimintamahdollisuuksia ja on yksi edellytys alueen tukktoritoiminnan säilymiselle ja kehittämiselle.

Edellytysinvestointeja koskeva hanke toteutetaan esirakentamishankkeena. Hanke käsittää nykyisen pakastamorakennuksen purun sekä purun aiheuttamat muutostyöt muissa rakennuksissa, jotka tukeutuvat pakastamorakennuksen teknisiin järjestelmiin. Lisäksi hanke käsittää Tukktorin alueen ajoneuvoliikenteen siirron kulkemaan asemakaavamääräysten mukaisesti keskitetysti Vanhan talvitien kautta, kun nykyinen pakastamo Sörnäistenkadun varrella voidaan purkaa, sekä muut toimenpiteet, jotka Tukktorin 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 Tukktorin alueella. Pakastamon uudisrakennuksen yhteydessä toteutetaan Tukktorin 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 (Kaupunginympäristön 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, ja hanketta oli tarkoitus viedä eteenpäin, kun osakkaaksi tulevien yrittäjien sitoutuminen olisi ollut varmistettu. Valitettavasti yrittäjät kuitenkin vetäytyivät hankkeesta kustannusten noustua liian suuriksi, eikä hanketta voitu toteuttaa.



## Hakemus ja uuden hankkeen kuvaus

Peab Invest Oy pyytää 5.3.2020 päivätyllä hakemuksellaan Tukkutorin 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 hankesuunnitelman kaaduttua Peab on esittänyt kaupungille 2019 vaihtoehtoista hankemallia. Uudessa hankemallissa hakija perustaisi kiinteistöyhtiön ja toteuttaisi ja rahoittaisi hankkeen itsenäisesti tai kumppanin kanssa. Pakastamon käyttäjät solmisivat tilojen vuokrasopimukset kiinteistöyhtiön kanssa eivätkä tulisi sen osakkaiksi, kuten aiemmassa mallissa, ja Helsingin Tukkutori olisi yksi vuokralaisista. Hakijan on tarkoitus varausaikana jatkaa hankkeen suunnittelua, sitouttaa osapuolet hankkeeseen, neuvotella hankkeen rahoitus ja solmia vuokra- sekä muut mahdolliset sopimukset.

Hakemus on esityksen liitteenä 4.

## Kaava- ja kiinteistötilanne

Tontti 21274/10 ja varausalue on asemakaavassa merkitty elintarviketeollisuuden ja tukkukaupan toimintaa palvelevien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TE). Yleiskaavassa alue on toimitila-alueita. 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 siten näitä tiloja edelleen alueen pienyrittäjille. Kaupunki ja varauksensaaja neuvottelevat varausaikana mainittujen tilojen vuokraamisesta, ja 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 Tukkutorin alueen kokonaislogis-



26.05.2020

tiikkaan 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 rakennusalue 1:lle vai 2:lle. Kaupungilla on oikeus tässä yhteydessä pienentää varausaluetta siten, että 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. Hakemuksessa esitetty pakastamohanke mahdollistaisi alueen tukutoritoiminnan säilymisen ja kehittymisen, parantaisi alueen turvallisuutta ja alueella toimivien pienyrittäjien asemaa, mikä on kaupungin elinkeinopoliittisten linjausten mukaista.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(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

Liite 2

Liite 3



26.05.2020

Asia/13

Maka / Make

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Liite 2  
Liite 3