



## § 356

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Puotinharjun Puhoksen ostoskeskuksen alueen varaamiseksi NSF III Finland Advisory Oy:lle suunnittelua varten (Vartiokylä, Itäkeskus, tontti 45071/2)**

HEL 2018-005835 T 10 01 01 00

Korsholmantie 2

## **Esitys**

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa NSF III Finland Advisory Oy:lle (myöhemmin myös NREP, Y-tunnus 2864717-2) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) liiketontin (KL) 45071/2 (kiinteistötunnus 91-45-71-2, Korsholmantie 2) asuin-liikekeskushankkeen suunnittelua varten 30.6.2020 saakka ja muutoin liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan päättämään toteutukseen tähtäävästä varsinaisesta tonttivarauksesta liitteestä nro 1 ja esitysehdoituksesta A ilmenevällä tavalla.

## **Käsittely**

Asian aikana kuultavana oli johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Hylkäysehdotus:

Silvia Modig: Ehdotan että esitys hylätään.

Kannattaja: Mai Kivelä

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Ehdotan että esitys hylätään.

Jaa-äännet: 11

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara



14.08.2018

Ei-äännet: 2  
Mai Kivelä, Silvia Modig

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 11-2.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Varausehdot
- 2 Sijainti- ja varausaluekartta
- 3 Toimintaohje kaupungin rakennuttajille

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja

Puotonharjun Puhos Oy

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

**Esitysehdotus**

Esitys on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään suunnitteluvarausta NREP-konserniin kuuluvalla NSF III Finland Advisory Oy:lle. Varaus olisi voimassa 30.6.2020 saakka. Varausalue on Puotinharjun Puhos Oy:lle 31.12.2020 asti vuokrattu liikerakennusten tontti 45071/2.



Osana varausalueen suunnittelua olisi tarkoitus säilyttää osa nykyisistä rakennuksista ja turvata Puhoksen ostoskeskuksen toimijoiden nykyisen toiminnan jatkuminen.

Kyseessä on varaus suunnittelua varten. Mahdollisesta tonttivarauksesta päätettäisiin erillisen harkinnan mukaisesti myöhemmin.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa ja yhtiön tilanne

Puotinharjun Puhos Oy:n maanvuokrasopimus on päättymässä 31.12.2020. Yhtiö on neuvotellut kaupungin kanssa tontin kehittämistä jo vuosien ajan. Vuonna 2000 maanvuokrasopimusta jatkettaessa 20 vuodella vaadittiin yhtiöltä kehittämissuunnitelma alueen kehittämiseksi. Tämän jälkeen yhtiö on hakenut maanvuokran alentamista heikon taloudellisen tilanteensa takia.

Nykyisessä taloudellisessa tilanteessaan yhtiö ei pysty huolehtimaan yhtiön omistamien liikerakennusten peruskorjaamisesta tai muista korjaustoimenpiteistä. Yhtiöllä ei myöskään ole tällä hetkellä varoja huolehtia maanvuokrasopimuksen päättämiseen liittyvistä velvoitteistaan, kuten rakennusten purkamisesta.

Yhtiön hallitus etsi vuonna 2015 kumppaneita toteuttamaan alueen muutosprosessia. Yhtiö ei ole kuitenkaan tehnyt esitystä kaupungille alueen varauksensaajaksi esitettävästä kehittäjästä.

Varauksenhakija NREP valikoitui kaupungin kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen jatkoneuvottelukumppaniksi. NREP on tehnyt esisopimuksen yhtiön osakkeiden ostamisesta muutamien osakkeenomistajien kanssa. Esisopimukset koskevat noin 56 % yhtiön osakekannasta.

### Tietoja hakijasta

NREP Oy on johtava pohjoismainen kiinteistösijoittaja ja -kehittäjä, joka kehittää alueita ja luo uutta kiinteistöliiketoimintaa ja tukee monipuolista kaupunkikehitystä. NREP Oy:n hallinnoimat rahastot hallinnoivat noin 4 miljardin euron kiinteistövarallisuutta. Rahastojen sijoittajina ovat merkittävät institutionaaliset sijoittajat, suurimpana ryhmänä pohjoismaiset eläkevakuuttajat. NREP Oy:n hallinnoimat rahastot sijoittavat laajasti erilaisiin kiinteistöihin, muun muassa asuntoihin, liiketiloihin ja logistiikkakiinteistöihin. Palveluksessa on yli 120 henkeä ja yhtiöllä on paikallinen edustus Tanskassa, Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa. Suomessa NREP Oy on historiansa aikana tehnyt lähes sata sijoitusta, joiden yhteenlaskettu arvo on vajaa 850 miljoonaa euroa. Näistä sijoituksista noin puolet (44 kappaletta / €430M) on kohdistunut kehityshankkeisiin.



Hankkeen tulisi toteuttamaan NREP-konsernin hallinnoima rahasto (NREP Nordic Strategies Fund III), jonka oma pääoma on yli 900 miljoonaa euroa. Hanke toteutettaisiin rahaston omistaman suomalaisen tytäryhtiön alle. Rahaston sijoittajina toimivat useat kymmenet pohjoismaiset, eurooppalaiset, pohjoisamerikkalaiset sekä aasialaiset institutioiden sijoittajat, kuten eläke- ja vakuutusyhtiöt. Suunnitteluvarauksen hakija, NSF III Finland Advisory Oy, on em. rahaston 100% omistuksessa.

## Hakemus

NREP hakee Helsingin kaupungin omistamalle Puhoksen maa-alueelle suunnitteluvarauksena 24.5.2018 päivätyn hakemuksen mukaisesti. NREP pyytää suunnitteluvarauksen myöntämistä ja voimassaoloa koko kyseisen alueen vuokrasopimuksen ajalle uuden asemakaavoituksen edistämiseksi ja lainvoimaiseksi saattamiseksi alueelle.

Hakemuksen mukaan suunnitteluvarauksen avulla NREP pyrkii ratkaisemaan Puhoksen haastavan tilanteen tavalla, joka palvelee Helsingin kaupungin, Puhoksen nykyisten omistajien sekä vuokralaisten ja laajemmin Itä-Helsingin intressejä. Osana ratkaisumallia NREP tulisi toimimaan läheisessä yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa.

Ratkaisuesityksen mukaan NREP tekisi ostoskeskuksen vanhimman osan remontoinnin kustannuksellaan yhteistyössä nykykäyttäjien kanssa. Tilojen tarjoaminen vuokralle nykyisille yrittäjille alle markkinahintaan olisi mahdollista Puhoksen tontin muut rakennukset purkamalla, alueen kaavoittamisella ja tonttien luovuttamisella ensisijaisesti vapaa-rahoitteiseen asumiseen.

NREP hakee suunnitteluvarauksensa yhtiölle NSF III Finland Advisory Oy:lle. Hakemus liitteineen on oheismateriaalissa.

## Asemakaavatilanne

Asemakaavamuutos nro 5350 on tullut voimaan 5.8.1963. Alueelle on tarkoitus tehdä varauspäätöksen jälkeen asemakaavanmuutos, joka mahdollistaa riittävän palvelutarjonnan ja asuinrakentamisen toteuttamisen. Hakijan suunnitelmien mukaan alueelle olisi mahdollista suunnitella noin 30 000 k-m<sup>2</sup> asuinrakentamista.

## Varaus suunnittelua varten ja myöhempi tonttivaraus

Tontin varaamista NSF III Finland Advisory Oy:lle esitetään 30.6.2020 saakka esitysehdotuksen ehdoin. Kyseessä olisi ensin varaus suunnittelua varten. Suunnittelulle asetetaan varauksessa ehtoja. Varauksen saajan tulee muun muassa noudattaa kaupungin laatimia suunnitteluperiaatteita ja suunnitella liiketilat nykyisille toimijoille siten, että niiden



liiketoiminta voisi jatkua mahdollisimman katkeamattomana myös varausalueen rakentamisen ajan. Alueesta järjestettäisiin suunnittelukilpailu tai vastaava yhteistyössä kaupungin kanssa.

Mikäli varauksensaajan laatiman suunnitelman perusteella voitaisiin laatia asemakaavanmuutos, voitaisiin varauksensaajalle esittää varsinaista tonttivarauusta.

Tonttivaraukselle asetettaisiin jo tässä vaiheessa ennakolta tietyt ehdot. Ehdot liittyvät muun muassa yhtiön osake-enemmistön hankkimiseen, osakkeenomistajille maksettaviin korvauksiin, liiketilojen tarjoamiseen nykyisille toimijoille ja nykyisten toimijoiden aseman ja toiminnan turvaamiseen, varausalueella olevan todennäköisesti suojeltavan rakennuksen peruskorjaamiseen ja rakennusten purkamiseen ja alueen tontin ja sen maaperän puhdistamiseen.

Mikäli varaus etenisi tonttivaraukseen ja siitä edelleen lopulliseen tontinluovutukseen, suunniteltavat tontit luovutettaisiin ensisijaisesti myymällä. Kuitenkin muuhun kuin vapaarahoitteiseen ja sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon varattavat tontit luovutettaisiin ensisijaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Varausehdot
- 2 Sijainti- ja varausaluekartta
- 3 Toimintaohje kaupungin rakennuttajille

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3



14.08.2018

Asia/3

Puotonharjun Puhos Oy

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.06.2018 § 338

Kaupunkiympäristölautakunta 05.06.2018 § 306