



§ 331

Valtuutettu Tuomas Rantasen aloite Puhoksen, Vallilan konepaja-alueen ja tukkutorin kehittämistä Kaapelitehtaan toimintamallia soveltamalla

HEL 2017-001950 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto katsoi kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti valtuutettu Tuomas Rantasen aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Rantanen Tuomas ym. valtuustoaloite Kvsto 15.2.2017 asia 39

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuutettu Tuomas Rantanen ja 19 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että selvitetään mahdollisuudet sille, että kaupunki lunastaa Puhoksen omistavan yhtiön osakekannan ja muodostaa tämän omistuksen pohjalta Kiinteistö Oy Kaapelitalon tapaan toimivan kiinteistöyhtiön. Lisäksi esitetään selvitettäväksi myös sitä, olisiko Vallilan konepaja-alueen kohdalla mahdollista ajatella kaupungin lunastavan jalostamisen tarpeessa olevat kiinteistöt kaupungin erillisen kiinteistöyhtiön kehitettäväksi. Edelleen aloitteessa esitetään selvitettäväksi myös sellaista vaihtoehtoa, että Tukutorin tehtäväaluetta laajennettaisiin siten, että se toimisi nykyisten tehtäviensä ohella Kiinteistö Oy Kaapelitalon tapaisena oman toimialueensa erikoiskiinteistöjen yhtiömuotoisena jalostajana.

Hallintosäännön 30 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi aloitteen, jonka on allekirjoittanut vähintään 15 valtuutettua.



Kaupunginhallitus viittaa saatuihin lausuntoihin ja toteaa seuraavaa:

Puotinharjun ostoskeskus

Yleistä

Puotinharjun ostoskeskus, Puhos, sijaitsee kauppakeskus Itiksen naapurissa kaupungin omistamalla noin 29 000 m²:n suuruisella tontilla. Kaksikerroksinen ostoskeskus on rakennettu vaihteittain 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

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-kauppakeskuksen läheisyydessä edellyttää vahvasti omaleimaista muista toimijoista poikkeavaa profiilia. Onnistuneen profiilin löytäminen voisi mahdollistaa kohteen kehittymisen jopa niin sanotuksi destinaatio-kohteeksi, joka houkuttelisi kävijöitä laajemmaltakin alueelta.

Puhoksen hajautunut omistajarakenne oletettavasti vaikeuttaa kohteen kehittämistä. Omistuksen siirtyminen yhdelle omistajalle mahdollistaisi kohteen kehittämisen nykyistä tehokkaammin, vaikka toiminnan asiakkaille tuskin on merkitystä sillä, onko kiinteistön omistajuus keskittynyttä vai hajautunutta.

Ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista, että kaupunki lunastaisi kohteen. Pienenkin kauppa- tai ostoskeskuksen kaupallisen konseptin kehittäminen, manageeraaminen ym. menestyksenkäs ylläpito ei kuulu kaupungin perustehtäviin tai kompetenssiin. Kaupunki voisi edelleen maanomistajan roolissa olla mukana toiminnassa sekä toimia Puhoksen toimijoita kokoavana ja heidän kanssaan keskustelevana kumppanina, mutta kohteen kaupallinen kehittäminen ja toiminta tulee tapahtua ammattimaisesti yksityisen, nykyisen tai tulevan, omistajan toimesta.



Aloite ei ole ristiriidassa Puhoksen alueen kaavoituksellisten pyrkimysten kanssa. Mahdollisen kaavamuutoksen lähtökohtana on vanhan osan suojelu ja säilyttäminen pääosiltaan kaupallisessa käytössä. Kauppahallitoiminta olisi asemakaavallisesti mahdollista nyt ja kaavamuutoksen jälkeenkin. Kaupunkikehittämisen kannalta ja siihen liittyvät sosiaaliset seikat huomioon ottaen kaavoittaja pitää aloitteen sisältöä kannatettavana.

Konepaja-alue

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.

Vanhojen konepajahallien voimassa olevan asemakaavan tavoitteena on suojella rakennukset sekä sijoittaa niihin palveluja, liiketilaa sekä toimitilaa. 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

Konepaja-alueen Asemakaava on laadittu tarkoituksella sallimaan monipuolisia toimintoja. Aloitteessa esitetty visio yritysveloitetusta 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 voisi tukea yritystoimintaa 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 sulautuvat myös Silakkamarkkinat ja muut ruokatapahtumat. Koko tukkualue toimii suurena kokonaisuutena, jonka ytimessä on pakastamolaitos. Pakastamo luo toimintaedellytyksiä tori- ja hallikauppiaille sekä muille kaupungissa toimiville ravintola-alan toimijoille ja pienyrittäjille.

Tukkutorin ja Teurastamon alue on profiloitunut vahvana ja omaleimaisena ruokakulttuuritoiminnan keskittymänä. Kaupungin on tärkeää mahdollistaa jatkossakin tukkutorin toiminta ja keskittää voimavaroja Teurastamon alueen kehittämiseen. 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 tässä vaiheessa uusille, pahimmillaan toistensa kanssa kilpaileville, hankkeille tai alueille ei ole tarkoituksenmukaista. Lisäksi Kalasataman alueella asuminen sijoittuu hieman kauemmaksi teurastamosta, kun taas konepaja-alueella asuinrakennuksia on jo nyt aivan po. rakennusten vieressä.

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 Puotinharjun ostoskeskuksen ja Vallilan konepaja-alueen toiminnan sisällölliseksi kehittämiseksi ovat sinällään kannatettavia. Kaupungin ydintehtäviin ei kuitenkaan kuulu liikekiinteistöjen omistaminen ja kauppakeskusmaisena toiminnan järjestäminen. Rakennukset ovat myös olleet yleisesti myynnissä, joten kaupungin ostamismahdollisuuksiin liittyisi kilpailutilanteessa paljon epävarmuutta.

Kaupungin tavoitteena on ollut aktiivisesti vähentää tilaomaisuutta, joka ei ole kaupungin ydintoimintojen käytössä.

Aloitteessa esitetään toiminnan organisointia kaupungin perustaman ja omistaman yhtiön toimesta. Tällaisen yhtiön taloudellisiin toimintaedel-



lytyksiin liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä. 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 muodostuisi tappiolliseksi, se voisi edellyttää kaupungin lisäpanostuksia yhtiöön. Tällaisen riskin ottaminen ei ole kaupungin kannalta perusteltua.

Kiinteistöjen kehittämistä haluttuun suuntaan on tarkoituksenmukaista edistää ensisijaisesti kiinteistöjen omistajien kanssa maankäytöllisin ja Puotinharjun Puhoksen osalta tarvittaessa myös tontinluovutuksen keinoin.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti kaupunginhallitukselle antamansa lausunnon hyväksyessään kehottaa samalla kaupunkiympäristön 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 tarkoitetun lisärakennusoikeuden luovutukseen.

Tukkutorin organisaatiomuodon osalta kaupunginhallitus toteaa, että 1.6.2017 voimaan tulleen johtamisjärjestelmän uudistuksen yhteydessä tukkutori päätettiin yhdistää osaksi kaupunkiympäristön toimialaa. Tukkutorin erottaminen omaksi kokonaisuudekseen ja/tai toiminnan yhtiöittämistä koskevien selvitysten käynnistäminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Rantanen Tuomas ym. valtuustoaloite Kvsto 15.2.2017 asia 39

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia



27.09.2017

Asia/13

Päätöshistoria

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

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



27.09.2017

Kaupunkiympäristölautakunta 29.08.2017 § 65

HEL 2017-001950 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valtuustoaloitteessa esitetään, että Puotinharjun Puhos –ostoskeskus- ta, 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 oma- leimaista 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. 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 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 ta-



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 edellyttämät 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 ostoskes-



kuksen yhteyteen kaavoitettavan asumiseen tarkoitettujen lisärakennus-
keuden luovutukseen.

Käsittely

29.08.2017 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Lisätään kappale:

"Hyväksyessään lausunnon lautakunta kehottaa samalla toimialaa tut-
kimaan mahdollisuutta laatia Puhoksen nykyisen omistajatahon kanssa
yhteistyösopimus ja uusi maanvuokrasopimus siten, että ostoskeskuk-
sen säästettävän vanhan osan konseptointi ja kunnostaminen sidotaan
jollakin tavoin ostoskeskuksen yhteyteen kaavoitettavan asumiseen tar-
koitetun lisärakennusoikeuden luovutukseen.

Kannattaja: Silvia Modig

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään kappale:

"Hyväksyessään lausunnon lautakunta kehottaa samalla toimialaa tut-
kimaan mahdollisuutta laatia Puhoksen nykyisen omistajatahon kanssa
yhteistyösopimus ja uusi maanvuokrasopimus siten, että ostoskeskuk-
sen säästettävän vanhan osan konseptointi ja kunnostaminen sidotaan
jollakin tavoin ostoskeskuksen yhteyteen kaavoitettavan asumiseen tar-
koitetun 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 päätöksenteollaan 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



tekee, nähdään, että merkittävä osa siitä voidaan tehdä ilman omistussuhdetta 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 Stoaan alueelliseen kulttuurikeskukseen on lautakunnan mielestä kirjattu väärin päin. Mikäli kaupunki olisi omistajana, on perustellumpaa järjestää asetelma siten, että Stoalla on määräysvaltaa Puhoksen toimintaan eikä Puhoksella Stoaan. 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 valmiiksikaan korkea.

Silti on epäselvää miksi juuri Helsingin kaupungin pitäisi omistaa ja kehittää toimintaa ja rakennuskantaa. Kaupungissa on useita musiikkio-pistoja, jotka omistavat tilansa. Niiden taloudellinen tilanne on keskimääräistä vakaampi. Uusimpana hankkeena Katajannokan rantaan on noussut Altaan kaupunki-uimala yksityisellä rahoituksella. Kaapelitehtaan 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 pienilekin 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 rohkaisemista tiedolla, laskentamalleilla ja luultavasti rahoituksen ja kaupanteon tuella.



27.09.2017

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 vaikutavuusmäärittelyn 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