



03.10.2022

Asia/8

§ 675

Alueen varaaminen Puotinharjun Puhos Oy:lle asuin- ja liikerakennushankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (Itäkeskus)

HEL 2022-003653 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata Itäkeskuksen Puhoksen ostoskeskuksen ympäristöstä alueen Puotinharjun Puhos Oy:lle (y-tunnus 0220124-4) asuin- ja liikerakennushankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Suunnittelualue on liitteen 1 mukainen alue. Alueen pinta-ala on noin 2,8 ha.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

Käsittely

Asian aikana kuultavana olivat erityisasiantuntija Katharina Mead ja johtava arkkitehti Mikko Näveri. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



03.10.2022

Asia/8

täntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijasta

Puotinharjun Puhos Oy pyytää 22.2.2022 päivätyllä hakemuksella Itä-keskuksen Puhoksen ostoskeskuksen ympäristön varaamista alueen kehittämiseksi 31.12.2025 saakka.

Puotinharjun Puhos Oy on laatinut tontin kehittämiseksi hankesuunnitelman, jonka tavoitteena on turvata ostoskeskuksen nykyisten toimijoiden asema, säilyttää kauppakeskuksen monikulttuurinen identiteetti, peruskorjata rakennushistoriallisesti arvokas vuonna 1965 valmistunut rakennuksen A-osa ja laatia 1990-luvun taitteessa rakennettujen B- ja C-osien tilalle asuntorakentamisen mahdollistava asemakaava yhdessä kaupungin kanssa.

Hankkeen etenemisen kannalta on ollut keskeistä ostoskeskusyhtiön osakkaiden vahva yksimielisyys kehityshankkeeseen ryhtymisestä sekä tavoitteiden samansuuntaisuus Itä-Helsingin keskusta -ideakilpailun Itis Siti -kilpailuehdotuksen ja kaupungin tavoitteiden kanssa. Edellä mainittujen tavoitteiden toteuttamiseksi Puotinharjun Puhos Oy hakee tontille kehittämisvarausta.

Hakemuksen liitteenä olevassa hankesuunnitelmassa (liite 4) kuvataan Puhoksen kiinteistökehityshankkeen tavoitteet, toimintojen sijoittuminen, tonttiin ja asemakaavaan liittyvät kysymykset, kustannukset ja rahoitus, toteutustapa sekä ajoitus.

Varaushakemus on oheismateriaalissa.

Hankkeen kuvaus

Puotinharjun Puhos Oy on käynnistänyt kehityshankkeen, jonka tavoitteena on tontin merkittävä maankäytön tehostaminen, säilytettävien rakennusosien peruskorjaukset ja nykyisten toimijoiden aseman turvaaminen.

Aluetta kehitetään yhteistyössä Itis Siti -konsortion kanssa siten, että säilytettävän ostoskeskusosan ympärille muodostetaan tiiviitä ja toi-



minnoiltaan rikkaita kortteleita aktiivisine kivijalkatiloineen. Puhoksen ostoskeskuksen A-osan ja konsortion toimesta jatkosuunniteltavan Helminauhakorttelin väliin muodostuu uusi kauppakuja. Korttelit nivo-taan tilallisesti ja toiminnallisesti laadukkaaksi ja aktiiviseksi kokonai-suudeksi. Puhokseen syntyy näin kaupunkistrategian mukaisesti uutta asuinympäristöä erinomaisten palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Samalla elävöitetään ja uudistetaan Puhoksen aluetta.

Kehityshankkeen konsepti noudattaa kaupunkiympäristölautakunnan 18.5.2021, § 256 hyväksymiä Stoan ja Puhoksen alueen suunnittelupe-riaatteita. Konseptia edistetään yhteistyössä kaupungin kanssa.

Varausaikana alueelle on tarkoitus laatia luonnossuunnitelmat ja selvit-tää niiden toteutusedellytykset yhteistyössä kaupungin kanssa. Suunni-telmissa on tarkoitus tutkia alueen kehityspotentiaalia ja tuottaa ehdo-tus täydennysrakentamisen määrästä ja sijainnista.

Puhoksen kauppakeskuksen vanhan A-osan peruskorjauksen myötä rakennus saadaan korjattua vastaamaan sen arkkitehtonista arvoa. Samalla rakennuksen A-osan monikulttuuriseksi muodostunut identi-teetti säilytetään ja sitä vahvistetaan etnisiä palveluja, tapahtumia ja ruokakulttuuria tarjoavaksi kokonaisuudeksi.

Puhoksen sisäpiha (nykyinen parkkipaikka-alue ja C-osa) tulee tarjoa-maan ympärivuotista tapahtumatilaa tukien samalla Kulttuurikeskus Stoan toimintaa.

Uusi asuinkortteli suunnitellaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoiseksi pa-riksi rakennushistoriallisesti arvokkaalle kauppakeskuksen A-osalle. Asuinkortteli tulee tuomaan alueelle elinvoimaa ja sen suunnittelua oh-jaavat kestävän kehityksen periaatteet muun muassa Hiilineutraali Hel-sinki 2030 -päästövähennysohjelman tavoitteita kunnioittaen.

Nykytilanne ja taustaa

Alueella sijaitseva ostoskeskus Puhos on valmistunut kolmessa raken-nusvaiheessa. Tontin länsipäässä sijaitseva, viuhkan muotoinen en-simmäinen rakennusosa (A-osa) avattiin asiakkaiden käyttöön vuonna 1965. Ostoskeskusta laajennettiin parin vuosikymmenen jälkeen ensin itään (B-osa, vuonna 1987) ja muutamaa vuotta myöhemmin alkupe-räisen rakennusosan eteen (C-osa, vuonna 1991) siten, että alun perin puoliavoin sisäpiha sulkeutui kaikilta sivuiltaan rajatuksi atriumiksi. Sa-malla menetettiin alkuperäinen, puutarhamainen etupiha.

1980-luvulta lähtien kehityksen ja kaupallisten palveluiden painopiste on siirtynyt metrorataan ja Itäväylään kiinnittyvälle alueelle sekä erityi-sesti kivenheiton päässä Puhoksesta sijaitsevaan kauppakeskus Itik-



seen. Laajennusosien toteutuksesta huolimatta Puhos on jäänyt syrjään tästä kaupunkirakenteellisesta kehityksestä.

Puhoksen ostoskeskuksesta on 2000-luvun aikana muotoutunut monikulttuuristen ruokakauppojen, kahviloiden ja kohtaamispaikkojen keskitelmä, jolla on merkittävä rooli maahanmuuttajataustaisten yrittäjien ja toimijoiden yhteiskunnallisen integraation mahdollistajana.

Puhoksesta on kehittynyt vilkas monikulttuurinen asiointi- ja kohtauspaikka. Puhoksen omistajakunta on pirstaloitunut ja sen rakennukset ovat heikossa kunnossa.

Kaava- ja kiinteistötilanne

Stoan ja Puhoksen alue oli osa marraskuussa 2020 ratkaistua Itä-Helsingin keskusta -ideakilpailua. Kilpailussa toiseksi sijoittui ehdotus "Itis Siti", jota palkintolautakunta suositteli käytettäväksi lähtökohtana Stoan ja Puhoksen alueen jatkosuunnittelussa eli niillä osa-alueilla, joilla kyseisen ehdotuksen ansiot arvioitiin kilpailun parhaiksi. Kilpailun jälkeen alueelle on laadittu kahdet suunnitteluperiaatteet: kaupunkiympäristölautakunnan 18.5.2021, § 256 hyväksymät Stoan ja Puhoksen alueen ja kaupunkiympäristölautakunnan 12.4.2022, § 234 hyväksymät, laajempaa aluetta käsittelevät Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteet.

Alueella on voimassa rakennuskielto, joka päättyy 11.5.2023.

Yleiskaava 2016:ssa alue on liike- ja palvelukeskusta-alueita merkinnällä C1 ja voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta.

Yleiskaavan C1-merkinnän mukaan alue on palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Lisäksi kaavamääräysten mukaan kaikkia keskusta-alueita tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena. Keskustoja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan



sekä jalankulku-, pyöräily-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiin. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet tarkoituksenmukaisille joukkoliikenteen vaihtopaikoille ja liityntäpysäköinneille. Vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asuminen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkoyhteyteen. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan.

Kaupunki omistaa varausalueet.

Varausehdot ja tontinluovutus

Hankkeessa arvioidaan eri vaihtoehtoja sekä kaupunkikuvan että kustannusvaikutusten suhteen. Uudisrakentamisessa noudatetaan Hiili-neutraali Helsinki 2030 -päästövähennysohjelman periaatteita.

Suunnittelualueella lähtökohtana on monipuolinen hallintamuotojakama sekä monipuoliset huoneistotyypit. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään myöhemmin erikseen tontinvarausten yhteydessä asemakaavoituksen edetessä.

Kehittämismääräyksen saajalle sekä tämän kehittämismääräyksen aikana esittämille toteuttajakumppaneille varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa enintään noin 26 000 k-m² (ml. asuntotuotanto, liiketilat ja toimilat) uudisrakentamista varausalueelle muodostettaviin kiinteistöihin, sekä maanalainen pysäköintilaitos ja huoltoyhteys. Mikäli alueelle on mahdollista osoittaa enemmän rakennusoikeutta, päättää kaupunki sen varaamisesta erikseen. Kaupunki päättää erikseen muiden viitesuunnittelualueen tonttien varaamisesta.

Lisäksi noudatetaan liitteen 2 erityisiä varausehtoja ja soveltuvin osin liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

Vuorovaikutus

Kehittämismääräyksen aikana varauksensaaja panostaa yrittäjä- ja asukatosallisuuteen sekä viestintään yhteistyössä kaupungin kanssa. Mahdollisista vaihtoehtoisista suunnitteluratkaisuista järjestetään vastaava vuorovaikutus.

Hankkeen tulee varata riittävä määrä resursseja sidosryhmien vuorovaikutukseen ja tiedotukseen, joita tehdään yhteistyössä kaupungin ja alueen muiden varauksensaajien kanssa. Hankkeen suunnittelijaryhmään tulee kiinnittää vuorovaikutuksen ja viestinnän asiantuntija.



Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteiden mukaisesti hankkeen tulee varata resursseja kaupungin kanssa tehtävään place-making-menetelmän ideointiin ja suunnitteluun, jotka kohdistuvat alueen muutosvaiheisiin. Toteutukseen osallistumisesta voidaan antaa ehtoja mahdollisesti myöhemmin tehtävien jatkovarausten tai tontin luovutusten yhteydessä. Myöhemmin annettavat ehdot voivat liittyä myös alueelliseen taiteen prosenttiperiaatteeseen, josta ei ole vielä tässä vaiheessa linjauksia tai päätöksiä. Asemakaavan muutosprosessissa tehdään normaali vuorovaikutus.

Varauksen perustelut

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian kanssa. Varauksen mukainen täydennysrakentaminen vahvistaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista kehitystä raideliikenteen varrella, aseman ympäristössä ja aluekeskuksessa. Lisäksi kaupunkiympäristön laatu paranee hankkeen toteutumisen myötä.

Kaupunginhallitus on 1.4.2019, 220 § hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki voi varata asunto- ja yritystontteja suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin perustein. Soveltamisohjeen (kohta 2.5.) mukaan asuntontteja voidaan varata ilman avointa hakumenettelyä tai kilpailua, silloin kun kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamishanketta varten. Tontti voidaan tällöin varata ja osoittaa sääntelemättömään asuntotuotantoon edellyttäen muun ohella, että kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet täyttyvät.

Lisäksi soveltamisohjeiden mukaan kaupunki voi varata asuntontteja ilman julkista hakua tai kilpailua asuntotuotantoon, silloin kun tontti tai asuinrakennusoikeus on osa suurempaa hankekokonaisuutta eikä sitä voida tästä irrottaa ilman merkittäviä teknisiä, taloudellisia, toiminnallisia tai vastaavia vaikeuksia taikka irrottaminen ei ole painavien maankäyttöisten tai asuntopoliittisten tavoitteiden vuoksi perusteltua.

Maanvuokrasopimuksen jatkaminen

Varauksensaaja on hakemuksessaan pyytänyt kehittämisvarauksen lisäksi maanvuokrasopimuksen jatkamista 31.12.2025 saakka. Kaupunkiympäristölautakunta jatkoi 6.9.2022, § 449 Puotinharjun Puhos Oy:lle Helsingin 45. kaupunginosassa (Vartiokylä) sijaitsevan liiketontin 45071/2 (28 570 m² ja 17 142 k-m², Kastelholmantie 2) maanvuokraso-



pimusta 1.1.2023 - 31.12.2025 väliseksi ajaksi entisin ehdoin ehdolla, että kaupunginhallitus päättää varata alueen asuin- ja liikerakennushankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Hankesuunnitelma

Oheismateriaali

- 1 Kehittämisvaraushakemus
- 2 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 3 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL 24.1. § 17 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL 24.1. § 17 k)
- 5 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL 24.1. § 17 k)
- 6 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL 24.1. § 17 k)
- 7 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL 24.1. § 17 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

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

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta



03.10.2022

Asia/8

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.09.2022 § 449

HEL 2022-003653 T 10 01 01 00

Eesitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle alueen varaamista Itäkeskuksen Puhoksen ympäristöstä Puotinharjun Puhos Oy:lle (y-tunnus 0220124-4) asuin- ja liikerakennushankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen alue. Alueen pinta-ala on noin 2,8 ha.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

Varaustunnus A1145-963

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- Jatkaa Puotinharjun Puhos Oy:lle (0220124-4) Helsingin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) sijaitsevan liiketontin 45071/2 (28 570 m² ja 17 142 k-m², Kastelholmantie 2) maanvuokrasopimusta 1.1.2023 - 31.12.2025 väliseksi ajaksi entisin ehdoin sillä edellytyksellä, että kaupunginhallituksen päätös kehittämisvarauksesta (A-kohta) tulee voimaan.
- Oikeuttaa Sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta liitteen 1 mukaisen maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia.

L1145-65

Käsittely

06.09.2022 Ehdotuksen mukaan



03.10.2022

Asia/8

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Katharina Mead, tiimi-
päällikkö Ilkka Aaltonen ja johtava arkkitehti Mikko Näveri. Asiantuntijat
poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

30.08.2022 Pöydälle

23.08.2022 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452
katharina.mead(a)hel.fi