



§ 693

Liiketontin uudelleenvuokraus Puotinharjun Puhos Oy:lle (Vartiokylä, tontti 45071/2)

HEL 2018-008484 T 10 01 01 02

Kastelholmantie 2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata uudelleen Puotinharjun Puhos Oy:lle (0220124-4) Helsingin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) sijaitsevan liiketontin 45071/2 (28 570 m² ja 17 142 k-m², Kastelholmantie 2) liiketarkoitukseen 1.1.2021 – 31.12.2022 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti
- merkitä tontin nykyinen maanvuokrasopimus nro 19625 päättyään 31.12.2020 (L1145-37)
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Vuokraustunnus L1145-65

Käsittely

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos Puhos_121120
- 2 Hakemus maanvuokrasopimuksen jatkamiseksi
- 3 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 5 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 6 Liite 4 Listaus yhtiössä tehdyistä sekä viereillä olevista luvitus ja perusparannus hankkeista



24.11.2020

7	Liite 5 Puotinharjun Puhos Oy Kehityssuunnitelma 2021 - 2025_a
8	Liite 6 Kaupunginmuseon lausunto
9	Liite 7 Puotinharjun Puhos RHS
10	Liite 8 Itä helsingin keskusta ideakilpailu

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Vuonna 2000 maanvuokrasopimusta jatkettaessa 20 vuodella vaadittiin yhtiöltä kehittämissuunnitelma alueen kehittämiseksi.

Tonttia yritettiin kehittää viimeksi vuonna 2018 yhdessä NREP-konserniin kuuluvan yhtiön kanssa. NREP luopui kuitenkin hankkeesta, koska riittävää yksimielisyyttä hankkeen kehittämisestä ei löytynyt.

Yhtiön rakennukset ovat huonokuntoisia ja tekniikaltaan käyttöikänsä päässä. Nykyisen maanvuokrasopimuksen velvoittamaan rakennusten purkuun ei yhtiöllä ole mahdollisuutta Helsingin kaupunginmuseon todettua lausunnossaan 1965 valmistuneen alkuperäisen A-osan rakennushistoriallisesti arvokkaaksi ja siten säilytettäväksi.

Yhtiö on hakenut tontin maanvuokrasopimukselle jatkoaikaa tavoitteena turvata liikekeskuksen nykyisten toimijoiden asema ja liiketoiminnan jatkuminen, peruskorjata liikekeskuksen A-osa sekä laatia tontille asuntorakentamisen ja toimitilojen lisärakentamisen mahdollistava asemakaava.



Seuraavan vuokrasopimuskauden aikana on tarkoitus löytää ratkaisuehdotus säilytettävien rakennusten korjaamiseen ja uudisrakentamiseen.

Maankäytön kehittäminen

Kaupunki on järjestänyt kansainvälisen ideakilpailun Itä-Helsingin keskustan kehittämiseksi. Puhoksen aluetta on tarkoitus kehittää ITIS SITI -kilpailuehdotuksen pohjalta. Stoa ja Puhoksen alueen kehittämisperiaatteita käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa keväällä 2021. Asemakaavaprosesseja voidaan käynnistää, kun periaatteet on hyväksytty ja alueen yksityisillä tontinhaltijoilla ja -omistajilla on valmius suunnitteluyhteistyöhön.

Puhoksen uuteen maanvuokrasopimukseen on lisätty tontin kehittämistä koskeva ehto.

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.2001 – 31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 5350 vuodelta 1963, jossa se on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, ja sen pinta-ala on 28 570 m² ja rakennusoikeus 17 142 k-m². Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu pääosin liike- ja palvelukeskustaksi (C1) ja osin asuntovaltaiseksi alueeksi (A2). Tontilla sijaitsee 1-2 -kerroksinen ja 17 006 k-m²:n suurinen vaihteittain toteutettu liikerakennus.

Ostoskeskusyhtiössä on noin 30 osakasta, joista suurimmat ovat HOK-Elanto (29%) ja Sponda (22%). Suurimmat 14 osakasta omistavat yli 97% yhtiön osakkeista. Ostoskeskuksessa toimii tällä hetkellä pääosin ravintoloita, ruokakauppoja, liikuntakeskus, kokoontumistiloja, kirpputori ja muita palveluja. Muutama liikehuoneisto on tyhjiillään.

Hakemus maanvuokrasopimuksen jatkamiseksi

Vuokralainen on pyytänyt 4.10.2019 tontin vuokraamista uudelleen liiketarkoitukseen ajalle 1.1.2021 – 31.12.2025. Yhtiö on päivittänyt hakemustaan 12.11.2020.

Yhtiö on laatinut alueelle alustavan kehityssuunnitelman vuosille 2021-2025 sekä käynnistänyt yhtiön tilojen perusparannusohjelman sekä käyttötarkoitusten mukaisen luvituksen yhteistyössä kaupungin museon, asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa. Lisäksi yhtiö on teettänyt rakennushistoriallisen selvityksen.



Hakemus on liitteenä 2. Lisäksi hakemuksessa on seitsemän liitettä, joista liitteet 1-3 sisältävät salassa pidettävää yksityistä liikesalaisuutta.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2022 saakka liiketarkoitukseen.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille. Uudelleenvuokraus päätösesityksen mukaiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat sitä, ja kaupungilla ei ole tontille tuona aikana vielä muuta tarvetta.

Lisäksi vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa. Hakemus koronasta johtuvasta maanvuokran maksamisesta vapauttamisesta on vielä käsittelemättä.

Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 25 279,32 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 497 497 euroa (ind. 1968). Yksikköhinnaksi saadaan noin 580 €/k-m².

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 21 427,50 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 423 622 euroa (ind. 1977).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Tontin vuosivuokra laskee nyt tonttia uudelleen vuokrattaessa noin 73 865 eurolla (-15%).

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 25 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 494 euroa/k-m² (ind. 1977), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Gem Property Oy 20.5.2020). Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 17 142 k-m²:n rakennusoikeuteen.

Maanvuokrasopimuksen ehdot



Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimukseen kohtaan 23-25 § esitetään lisäehtoja kulkuyhteyksistä tontilla. Kohdassa 26 § on lisäehto kiinteistön kehittämiskonseptin laatimisesta vuokra-ajan ensimmäisen vuoden aikana. Kohta 26§:

Vuokralaisen on 31.12.2021 mennessä esitettävä tonttiyksikölle ja asemakaavapalvelulle kiinteistön kehittämiskonsepti, jossa on tutkittu tontin maankäytön merkittävää tehostamista Itä-Helsingin keskusta – arkkitehtuurikilpailun tulosten mukaisesti.

Konseptin tulee olla:

- a) uskottava ja toteutuskelpoinen
- b) vuorovaikutettu riittävästi ostoskeskusyhtiössä
- c) tehty yhteistyössä tonttiyksikön ja asemakaavapalvelun kanssa

Konseptin tulee sisältää:

- d) jäljelle jäävien rakennusten peruskorjausten rahoitussuunnitelma
- e) ehdotus kehittämisalueen varauksensaajaksi, jolla on riittävät tekniset, juridiset ja taloudelliset sekä suunnitteluosaaminen jatkamaan toteuttamiskelpoisen maankäyttösuunnitelman kehittämistä yhteistyössä kaupungin kanssa.

Vuokralaisella on oikeus saada tontti uudelleen vuokralle 31.12.2025 asti edellyttäen, että kehittämiskonsepti on yhtiön hallituksen, yhtiökouksen ja kaupungin hyväksymä ja lisäksi yhtiön ehdottamalle kumppanille esitetään kehittämisvarausta. Uudelleenvuokrauksesta päätetään erikseen kehittämisvarauksen yhteydessä.

Muuten uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Lisäksi esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



24.11.2020

Asia/10

Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos Puhos_121120
- 2 Hakemus maanvuokrasopimuksen jatkamiseksi
- 3 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 5 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 6 Liite 4 Listaus yhtiössä tehdyistä sekä viereillä olevista luvitus ja perusparannus hankkeista
- 7 Liite 5 Puotinharjun Puhos Oy Kehityssuunnitelma 2021 - 2025_a
- 8 Liite 6 Kaupunginmuseon lausunto
- 9 Liite 7 Puotinharjun Puhos RHS
- 10 Liite 8 Itä helsingin keskusta ideakilpailu

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1