



30.08.2022

Asia/12

§ 441

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueiden varaamiseksi Puotinharjun Puhoksen ostoskeskuksen ympäristössä Puotinharjun Puhos Oy:lle sekä maanvuokrasopimuksen jatkamisesta

HEL 2022-003653 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

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

Pöydällepanoehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Olli-Pekka Koljosen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle alueen varaamista Itäkeskuksen Puhoksen ympäristöstä Puotinharjun Puhos Oy:lle (y-tunnus 0220124-4) asuin- ja liikerakennushankkeen kehittä-



mistä 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 päättää:

- 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

Tiivistelmä

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

Hankkeen tavoitteena on säilyttää kauppakeskuksen monikulttuurinen identiteetti, peruskorjata rakennushistoriallisesti arvokas vuonna 1965 valmistunut A-osa ja laatia 1990-luvun taitteessa rakennettujen B- ja C-osien tilalle asuntorakentamisen mahdollistava asemakaava yhdessä Helsingin kaupungin kanssa.

Kehityshankkeen konseptin toteuttamiseksi yhtiö hakee maanvuokrasopimukselle jatkoa sekä kehittämisvarausta 31.12.2025 saakka.

Aluetta kehitetään yhteistyössä Itis Siti -konsortion kanssa siten, että säilytettävän ostoskeskusosan ympärille muodostetaan tiiviitä ja toiminnoiltaan rikkaita kortteleita aktiivisine kivijalkatiloineen muodostaen mm. uuden kauppakujan Puotinharjun Puhoksen ja Helminauhakortte-



leiden väliin. Korttelit nivotaan tilallisesti ja toiminnallisesti laadukkaaksi ja aktiiviseksi kokonaisuudeksi. Puhokseen syntyy näin Helsingin kaupungin strategian mukaisesti uutta asuinympäristöä erinomaisten palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Samalla elävöitetään ja uudistetaan Puhoksen aluetta.

Kehityshankkeen konsepti noudattaa 2021 valmistuneiden Stoa ja Puhoksen alueen suunnitteluperiaatteita ja sitä edistetään yhteistyössä kaupungin kanssa.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijasta

Puotinharjun Puhos Oy (y-tunnus 0220124-4) hakee 22.2.2022 päivällä hakemuksellaan kehittämisvarausta sekä maanvuokrasopimuksen jatkoa liiketonttiin (KL) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) 45071/2 (kiinteistötunnus 91-45-71- 2, Kastelholmantie 2) ajalle 1.3.2022-31.12.2025 asuntorakennus- ja liikerakennushankkeen suunnittelua ja asemakaavamuutosta varten.

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 A-osa ja laatia 1990-luvun taitteessa rakennettujen B- ja C-osien tilalle asuntorakentamisen mahdollistava asemakaava yhdessä Helsingin kaupungin kanssa.

Hankkeen etenemisen kannalta on ollut keskeistä ostoskeskusyhtiön osakkaiden vahva yksimielisyys kehityshakkeeseen ryhtymisestä sekä tavoitteiden samansuuntaisuus Itä-Helsingin keskusta – ideakilpailun voittajasuunnitelman ITIS-SITI:n ja kaupungin tavoitteiden kanssa. Edellä mainittujen tavoitteiden toteuttamiseksi Puotinharjun Puhos Oy hakee tontille kehittämisvarausta sekä vuokrasopimuksen jatkoa vuoden 2025 loppuun saakka.

Hakemuksen liitteenä olevassa hankesuunnitelmassa ja sen liitteissä kuvataan Puhoksen kiinteistökehityshankkeen tavoitteet, osa-alueiden toiminta, tonttiin ja asemakaavaan liittyvät kysymykset, kustannukset ja rahoitus, toteutustapa sekä ajoitus.

Varaushakemus on oheismateriaalissa.

Hankkeen kuvaus

Varausaikana alueelle on tarkoitus laatia luonnossuunnitelmat sekä selvittää niiden toteutusedellytykset yhteistyössä kaupungin kanssa.



Suunnitelmissa on tarkoitus tutkia alueen kehityspotentiaalia sekä tuottaa ehdotus täydennysrakentamisen määrästä ja sijainnista.

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

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

Uusi asuinkortteli suunnitellaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoiseksi pariksi rakennushistoriallisesti arvokkaalle kauppakeskuksen A-osalle. Se tulee tuomaan alueelle elinvoimaa ja sen suunnittelua ohjaavat kestävä kehityksen periaatteet muun muassa Hiilineutraali Helsinki 2030 - päästövähennysohjelman tavoitteita kunnioittaen.

Nykytilanne ja taustaa

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

1980-luvulta lähtien kehityksen ja kaupallisten palveluiden painopiste on siirtynyt metroon ja Itäväylään kiinnittyvälle alueelle, erityisesti kiivenheiton päässä Puhoksesta sijaitsevan kauppakeskus Itiksen seinien sisälle. Laajennusosistaan huolimatta Puhos ajautui kaupunkirakenteessa ja -kehityksessä sivuraiteelle.

Puhoksen ostoskeskuksesta on muotoutunut monikulttuuristen ruoka-kauppojen, kahviloiden ja kohtaamispaikkojen keskittymä, jolla on merkittävä rooli maahanmuuttajataustaisten yrittäjien yhteiskunnallisen integraation mahdollistajana.

Puhoksen omistajakunta on pirstaloitunut ja vuokralaisten joukossa on tällä hetkellä useita maahanmuuttajataustaisia yrittäjiä ja muita toimijoita, kuten islamilainen yhdyskunta. Maahanmuuttajataustaisten yrittäjien ja muiden rakennuksessa toimivien vuokralaisten tarjoamien palveluiden ansiosta Puhoksesta on kehittynyt 2000-luvun aikana vilkas moni-



kulttuurinen asiointi- ja kohtaamispaikka. Kuitenkin rakennukset ovat päätyneet heikkoon kuntoon.

Kaava- ja kiinteistötilanne

Puhoksen alue oli osa marraskuussa 2020 ratkaistua ”Itä-Helsingin keskusta” -ideakilpailua. Kilpailussa toiseksi sijoittui ehdotus ITIS SITI, jota palkintolautakunta suositteli käytettäväksi lähtökohtana Stoaan ja Puhoksen alueen jatkosuunnittelussa. Kilpailun jälkeen alueelle on laadittu kahdet suunnitteluperiaatteet: Stoaan ja Puhoksen alueen suunnitteluperiaatteet (Kylk hyväksynyt 18.5.2021) sekä laajempaa aluetta käsittelevät Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteet (Kylk hyväksynyt 12.4.2022).

Alueella on voimassa rakennuskielto (Kylk 18.5.2021), joka päättyy 11.5.2023.

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

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu liike- ja palvelukeskustan alueeksi C1:

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 monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaisuutta 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.

Kaikissa keskustoissa: Keskustoja 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 kadunvarsiiin. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet tarkoituksenmukaisille joukkoliikenteen vaihtopaikoille ja liityntäpysäköinneille. Vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkoyhteyteen. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjen mitoituksen lähtö-



kohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan.

Kaupunki omistaa varausalueet.

Varausehdot ja tontinluovutus

Eri vaihtoehtoja arvioidaan sekä kaupunkikuvan että kustannusvaikutusten suhteen. Uudisrakentamisessa noudatetaan Hiilineutraali Helsinki 2030 -päästövähennysohjelman periaatteita.

Suunnittelualueella lähtökohtana on monipuolinen hallintamuotojakama sekä monipuoliset huoneistotyytit. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen tonttivarauksessa asemakaavoituksen edetessä.

Kehittämisvarauksen saajalle sekä tämän kehittämisvarauksen 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.

Noudatetaan lisäksi liitteen 2 erityisiä varausehtoja ja soveltuvin osin liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

Vuorovaikutus

Kehittämisvarauksen aikana varauksensaaja panostaa yrittäjä- ja asukasosallisuuteen sekä viestintään yhteistyössä kaupungin kanssa. Mahdollisista vaihtoehtoisista suunnitteluratkaisuksista järjestetään vastaava vuorovaikutus.

Hankkeen tulee varata riittävä määrä resursseja sidosryhmien vuorovaikutukseen ja tiedotukseen, jota 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 myöhemmin tapahtuvissa jatkovarauksissa tai tontin luovutuksissa. Myöhemmin annettavat ehdot voivat myös liittyä alueelliseen prosenttiperiaatteeseen, josta ei ole vielä tässä vaiheessa linjauksia ja päätöksiä.



Varauksen perustelut

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla ja kaupunginkanslian kanssa. Kaupungin Kasvun paikka 2021-25 -strategian mukaisesti täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti rai-deliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Kaupunkiympäristön laatua parannetaan. Ydinkeskustan lisäksi panostetaan myös muihin aluekeskuksiin, kuten Itäkeskukseen.

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.

Tontti tai asuinrakennusoikeus on osa suurempaa hankekokonaisuutta eikä sitä voida tästä irrottaa ilman merkittäviä teknisiä, taloudellisia, toiminnallisia tai vastaavia vaikeuksia tai irrottaminen ei ole painavien maankäyttöisten tai asuntopoliittisten tavoitteiden vuoksi perusteltua.

Maanvuokrasopimuksen jatkaminen

Voimassa olevassa maanvuokrasopimuksessa on seuraava ehto:

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

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 kump-



panille esitetään kehittämisvarausta. Uudelleenvuokrauksesta päätetään erikseen kehittämisvarauksen yhteydessä.

Vuokralaisen katsotaan täyttäneen edellä olevan ehdon, joten vuokrasopimuksen jatkaminen 31.12.2025 asti on perusteltua.

Toimivalta

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

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
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452
katharina.mead(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



30.08.2022

Asia/12

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä tai täytäntöönpano
Esitysteksti

Tiedoksi

Kymp/Maka/Aska/Näveri, Linden
Kanslia/Tanner, Maartola
Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.08.2022 § 426