



§ 306

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

HEL 2018-005835 T 10 01 01 00

Korsholmantie 2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli kiinteistölakimies Katarina Nordberg. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mai Kivelä: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää 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 on 91-45-71-2, Korsholmantie 2) asuin-liikekeskushankkeen suunnittelua varten 30.6.2020 saakka ja muutoin liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin.



B

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

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään suunniteluvarausta 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

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



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 institutiiosijoittajat, 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 suunnitteluvarausta 24.5.2018 päivätyin 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 suunnitteluvarausta rahastonsa 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-m² 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. Varauksensaajan 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 tonttivarauksia.

Tonttivaraukselle asetettaisiin jo tässä vaiheessa ennakoitavat 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



05.06.2018

Asia/15

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