



§ 713

**Tontin varaaminen Broman Group Oy:lle liikekeskushanketta varten
(Vartiokylä, Roihupelto, tontit 45199/2 ja 3)**

HEL 2014-006087 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunginhallitus päätti varata Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45199 tontit nro 2 ja 3 (Tulppatie 2, pinta-ala 12 164 m² ja Putkitie 3, pinta-ala 13 278 m²) Broman Group Oy:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle tilaa vaativaa liikekeskushanketta varten 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla tarkoitetaan jäljempänä varauspäätöksen mukaisia varauksensaajia ja soveltuvin osin hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä/yhtiöitä.

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

2

Varauksensaajan on laadittava suunnitelmat varattavan alueen rakentamisesta yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa sekä esitettävä ennen tontin lopullista luovutussopimusta selvitys hankkeen toteutuksesta ja rahoituksesta.

3

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua siitä, että tonttia ei voida luovuttaa kaavamuutoksen, tontin luovuttamista koskevan päätöksen tai alueella olevien vuokrasopimusten vuoksi.

4

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut tonttia 45199/2 lyhytaikaisin maanvuokrasopimuksin, joiden mahdollisesta päättämisestä varauksensaaja on velvollinen ilmoittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle vähintään 6 kuukautta ennen alueen käyttöönottoa.

5



16.06.2014

Kaj/3

Tonteille 45199/2 ja 3 on suunniteltava yhteinen pysäköintiratkaisu.

Hanke on suunniteltava siten, että sen vaiheittain toteuttaminen on mahdollista.

6

Tontista 45199/2 on tehtävä pitkäaikainen vuokrasopimus 31.12.2015 mennessä.

7

Suunnittelussa on otettava huomioon Raide-Jokerin yleissuunnitelman mukainen linjaus.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Kopio asemakaavan muutoksesta 11682](#)
- 2 [Sijaintikartta](#)

Otteet

Ote

Broman Group Oy
Keskinäinen
työeläkevakuutusyhtiö Varma

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle ehdotetaan, että Broman Group Oy:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle (jäljempänä Varma) varattaisiin Roihupellon yritysalueella sijaitseva liiketontti 45199/2 ja 3 liikekeskushanketta varten 31.12.2015 saakka. Asemakaavan mukaan tontin 2 rakennusoikeus on 20 000 k-m² ja tontin 3 10 000 k-m².

Alueelle on suunniteltu tilaa vaativan kauppakeskuksen rakentamista. Hanke toteutuisi vaiheittain ja ensimmäisessä vaiheessa toteutuisi Motonet-tavaratalo, joka työllistäisi noin 50 henkilöä. Hanke täydentää viereisen Kauppakeskus Lanternan palvelutarjontaa.



Tontin 45199/3 vuokralainen Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3 on Varman omistama yhtiö. Broman Group Oy ja Varma ovat suunnitelleet hanketta yhteistyössä. Suunniteltu kauppakeskus sisältäisi uudisrakentamisen tontille 45199/2 ja teollisuusrakennuksen muuttamisen liikerakennukseksi tontilla 45199/3.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Broman Group Oy pyytää yhdessä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa, että näille varattaisiin otsikossa mainittu alue Roihupellon yritysalueella liikekeskuksen suunnittelua varten.

Yhtiöiden tavoitteena on suunnitella ja rakentaa tontille 45199/2 kolme uudisrakennusta. Näiden lisäksi tavoitteena on suunnitella ja rakentaa viereiselle tontille 45199/3 tonttia 2 palveleva pysäköintilaitos sekä muuttaa nykyinen teollisuusrakennus liikerakennukseksi. Uudisrakennuksista yksi on Motonet-tavaratalo, ja muista rakennuksista on neuvottelut käynnistetty. Motonet työllistää noin 50 henkilöä.

Ensimmäisen kohteen jatkosuunnittelu käynnistetään heti varauspäätöksen jälkeen ja tavoitteena on rakentamisen aloitus jopa tämän vuoden puolella. Muiden kohteiden käyttäjäneuvotteluja hakija jatkaa saatuaan suunnitteluvarauksen. Tavoitteena on toteuttaa varausalueelle kaupan keskittymä, jossa olisi Motonet-tavaratalon lisäksi muita tilaa vaativan kaupan toimijoita.

Hakijat

Broman Group Oy on autovaraosa-alan perheyrittäjä, jonka liikevaihto vuonna 2013 oli noin 217 miljoonaa euroa ja liiketulos 18 miljoonaa euroa. Yrityksellä on 21 Motonet Oy:n myymälää ja 19 AD Varaosamaailma Oy:n myymälää.

Motonet on kotimainen autovaraosien ja -tarvikkeiden sekä työkalujen erikoisliike. Toiminta alkoi vuonna 1990 Turussa ja on vuosien varrella laajentunut ympäri maata sekä verkkokauppaan. Tuotevalikoimaan kuuluu autojen ja moottoripyörien varaosat ja tarvikkeet, erilaiset työkalut sekä kodin ja vapaa-ajantuotteet puutarhanhoidosta veneilyyn ja kalastukseen.

Varma omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:n, joka vuokrasopimuksen nojalla hallinnoi tonttia 45199/3 ja omistaa sillä sijaitsevat rakennukset.



Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma on Suomen suurin työeläkeyhtiö ja yksityinen sijoittaja. Yhtiö vastaa yksityisellä sektorilla yli 860 000 henkilön työeläketurvasta. Vuonna 2013 Varman maksutulo oli 4,3 miljardia euroa ja yhtiö maksoi eläkkeitä 4,8 miljardia euroa.

Taustatietoja

Varattavalla alueella on voimassa asemakaavan muutos, joka mahdollistaa yhteensä 20 000 k-m² ra2amista tontille 45199/2. Lisäksi naapuritontti 45199/3 voitaisiin liittää osaksi suunniteltua kauppakeskusta, jolloin hankkeen koko nousisi 30 000 k-m²:iin. Tontti 45199/3 on vuokrattu Varman omistamalle Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, joka päättyy 31.12.2015.

Kiinteistölautakunta on myös esittänyt kaupunginhallitukselle Varikkotien eteläpuolella olevan alueen varaamista liikekeskuksen suunnittelua varten.

Roihupellon yritysalueen vahvistamista tilaa vaativan kaupan keskittymänä voidaan pitää myönteisenä. Alue sijaitsee asuinalueisiin nähden keskeisellä paikalla, ja palvelut ovat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa sekä henkilöautoilla että joukkoliikenteellä. Hanke tukee myös kaupungin elinkeinopoliittisia linjauksia kehittää itäistä Helsinkiä työpaikka-alueena.

Tontti 45199/2 on ollut aiemmin varattuna Lemminkäinen Talo Oy:lle ja sen edeltäjälle sisustusalan kauppakeskuksen laajennuksen suunnittelua varten vuosina 2006 – 2013. Tontin 45199/3 vuokralainen on ollut mukana laatimassa kehittämissuunnitelmia ensin Lemminkäisen ja sittemmin Broman Group Oy:n kanssa. Tontin 3 maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2015. Tontin nykyinen käyttö ei vastaa voimassa olevaa asemakaavaa.

Alueen kaava muutettiin suunniteltua sisustusalan kauppakeskusta varten silloisen varauksensaajan aloitteesta. Varma puolsi asemakaavan muuttamista omistamansa kiinteistöyhtiön vuokra-alueen osalta.

Asemakaavatilanne

Alueella voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 45199/2 on kaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Tontin rakennusoikeus on 20 000 k-m². Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen liikerakennuksen, jonka alle saa sijoittaa pysäköintikellarin.



Tontilla 45199/3 (Varman vuokratontti) sijaitsee liiketilaksi muutettavaksi suunniteltu teollisuusrakennus, joka liitetään osaksi suunniteltua kauppakeskusta. Tontin rakennusoikeus on 10 000 k-m². Tontilla on alue, jolle saa rakentaa kaksi pysäköintitasoa ja jota saa käyttää ulkomyyntitilana. Rakennukset saa rakentaa kiinni tontin rajaan yhtenäiseksi kauppakeskukseksi.

Alueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:n tarkoittamia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kaupan luettavia toimialoja, jotka ovat huonekalu-, sisustus-, rakennustarvike-, rauta-, puutarha-alan tai kodintekniikkakauppa.

Toimialaan liittyvien oheistuotteiden ja muun erikoiskaupan, joka ei ole paljon tilaa vaativaa, osuus koko kauppakeskuksen yhteenlasketusta myyntipinta-alasta saa olla enintään 35 %. Myymälän myyntipinta-alasta enintään 100 neliömetrin alalla saa myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan. Tontille 45199/3 saa sijoittaa toimisto- ja muuta työtilaa enintään 15 % kerrosalasta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa poikkeamista em. asemakaavamääräyksissä esitetyistä liikekeskuksen toimialarajauksista siten, että hakijan esittämä toiminta on mahdollista sijoittaa varausalueelle.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11682 on liitteenä 1 ja sijaintikartta liitteenä 2.

Varausesitys ja sen perustelut

Esittelijä toteaa, että Herttoniemen yritysalueella sijaitsee Suomen monipuolisin autokaupan ja korjaamopalveluiden keskus. Varattava alue Roihupellon yritysalueella sijaitsee välittömästi Herttoniemen yritysalueen pohjoispuolella. Esitetty hanke vahvistaa ja monipuolistaa em. keskittymää.

Esittelijä puoltaa hakemusta ja pitää kaupungin elinkeinopolitiikan sekä asukkaille tarjottavien palveluiden ja työpaikkojen lisäämisen kannalta perusteltuna, että po. alue varataan tilaa vaativan liikerakennuksen suunnittelua varten Broman Group Oy:lle ja Varmalle.

Varaus tulisi tehdä 31.12.2015 saakka.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri



16.06.2014

Kaj/3

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Kopio asemakaavan muutoksesta 11682](#)
- 2 [Sijaintikartta](#)

Otteet

Ote

Broman Group Oy
Keskinäinen
työeläkevakuutusyhtiö Varma

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Päätöshistoria

[Kiinteistölautakunta 27.05.2014 § 306](#)

HEL 2014-006087 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 91/677 502, Tulppatie ja Putkitie

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) tontit 45199/2–3 (Tulppatie 2, pinta-ala 12 164 m² ja Putkitie 3, pinta-ala 13 278 m²) Broman Group Oy:lle (Y-tunnus 1735587-9) ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle (Y-tunnus 0533297-9) tilaa vaativaa liikekeskushanketta varten 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla tarkoitetaan jäljempänä varauspäätöksen mukaisia varauksensaajia ja soveltuvin osin hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä/yhtiöitä.

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

2



16.06.2014

Kaj/3

Varauksensaajan on laadittava suunnitelmat varattavan alueen rakentamisesta yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa sekä esitettävä ennen tontin lopullista luovutussopimusta selvitys hankkeen toteutuksesta ja rahoituksesta.

3

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua siitä, että tonttia ei voida luovuttaa kaavamuutoksen, tontin luovuttamista koskevan päätöksen tai alueella olevien vuokrasopimusten vuoksi.

4

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut tonttia 45199/2 lyhytaikaisin maanvuokrasopimuksin, joiden mahdollisesta päättämisestä varauksensaaja on velvollinen ilmoittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle vähintään 6 kuukautta ennen alueen käyttöönottoa.

5

Tonteille 45199/2 ja 3 on suunniteltava yhteinen pysäköintiratkaisu.

Hanke on suunniteltava siten, että sen vaiheittain toteuttaminen on mahdollista.

6

Tontista 45199/2 on tehtävä pitkäaikainen vuokrasopimus 31.12.2015 mennessä.

7

Suunnittelussa on otettava huomioon Raide-Jokerin yleissuunnitelman mukainen linjaus.

(L1145-54)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi