



§ 375

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
valtuutettu Tuomas Rantasen ym. valtuustoaloitteesta vanhojen
kaupungin omistamien arvorakennusten kunnostusrahosta**

HEL 2021-002232 T 00 00 03

Lausunto

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että kaupunki omistaa useita arvokiinteistöjä, joiden käyttökustannukset suhteessa tuloihin ovat korkeat ja joihin liittyy usein korjausvelkaa ja suojelunäkökohtia.

Kaupunginhallituksen 22.6.2020 hyväksymän toimitilastrategian mukaisesti kaupungilla ei ole tiloja, joita se ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Säilytettävät arvorakennukset ovat käytössä. Esimerkiksi Puotilan kartano, Lauttasaaren kartano, Villa Furuviik, ravintola Kappeli ja Kaisaniemi ovat siirtyneet yksityiseen omistukseen. Näistä omistajamuutoksista on saatu hyviä kokemuksia ja kiinteistöjen toiminta jatkuu edelleen.

Toimitilastrategian mukaisesti jatketaan kiinteistöjen realisointia ja kaupunkiympäristölautakunta päätti 25.5.2021 hyväksyä suunnitelman seuraavien suojeltujen rakennusten myymiseksi: Vuosaarella osoitteessa Itäreimarinkuja 2 ja 4 sijaitsevat asuinrakennukset, Tapanilassa sijaitseva Franzenin torppa, Laajasalossa sijaitsevat vapaa-ajanasunnot Kaivoshuvila, Tornihuvila ja Alppimaja sekä Nuottaniemen huvilat.

Omassa palvelutuotannossa olevat arvokohteet pyritään pitämään toiminnassa ja kunnossa. Käynnissä olevat suurimmat arvokohteiden perusparannushankkeet ovat muun muassa Aleksis Kiven peruskoulu ja Hakaniemen kauppahallin perusparannukset. Suunnitteluvaiheessa olevat suurimmat korjaushankkeet ovat Kallion ala-asteen, Käpylän peruskoulujen ja Finlanditalon peruskorjaukset. Talousarvion talousrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2021 - 2030 sisältyy myös keskustakorttelien, Töölön kisahallin, Yrjönkadun uimahallin ja Maunulan ala-asteen koulun perusparannukset.

Kaupunginhallituksen hyväksymä toimitilastrategia ohjaa kaikkia kaupungin toimitiloihin liittyviä toimia ja toimijoita, omistamisesta asiakaslähtöiseen ja kokonaistaloudelliseen tilojen hallintaan ja käyttöön. Toimitilastrategian linjausten mukaisesti kaupunki haluaa säilyttää omis-



17.08.2021

tamansa toimitilakannan arvon ja samalla toimitilastrategia linjaa, että kaupungin omistamat rakennukset ovat käytössä.

Aino Acktén huvila ja Malmin lentoaseman päärakennus ja hangaari ovat arvokohteita ja vaikeasti realisoitavia. Kaupunkiympäristö on lisännyt kohteiden perusparannushankkeet talousarvioesityksen talonrakennusohjelmaan vuosiksi 2022 - 2031.

Toimitilastrategian toimeenpano-ohjelman kohdan 4.4 tavoitteena on sisäisen vuokrajärjestelmän uudistaminen. Vuokramallin uudistuksen yhteydessä tarkastellaan mahdollisuutta erottaa arvokiinteistöt vuokramallissa omaksi kokonaisuudekseen. Pääomavuokrien tasokorotuksiin tehtävät muutokset valmistellaan vuonna 2022 ja muutokset on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2023 alusta. Vuoden 2022 alusta on tavoitteena nostaa ylläpitovuokria siten, että ne mahdollistavat paremmin rakennusten oikea-aikaisen ylläpidon.

Kaupunki kehittää lisäksi kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä edistäviä menettelyitä arvottamis- ja salkuttamisprosessin avulla. Tyhjien ja kaupungin ulkopuolisille vuokrattujen tilojen osalta on tehty arvottaminen yhteistyössä kaavoituksen, kaupunginmuseon ja tonttipalvelun kanssa.

Jatkotyössä tulee arvioida edelleen ns. pidettävien tilojen strateginen merkitys kaupungille eli määrittellä strategisista syistä kaupungilla pidettävät rakennukset ja niiden kassavirta. Samalla linjataan miten ja mistä rahoitetaan läpinäkyvästi tappio, joka syntyy strategisista syistä pidettävistä kohteista kaupungille. Ratkaisuvaihtoehtoina on, että strategisesti merkittävien pidettävien arvokohteiden tuotolle asetetaan erillinen tavoite, joka raportoidaan erikseen ja otetaan huomioon Rakennus netto – talousarviokohdan toimintakatetavoitteessa tai erillinen rahoitus esimerkiksi perustettavan rahaston tai suoraan kaupunginhallituksen varoista.

Mahdollisuus erillisen rahaston luomiselle selvitetään vuokramallin uudistustyön yhteydessä vuoden 2022.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Aniko Patrakka, hankeohjelmoija, puhelin: 310 32672
aniko.patrakka(a)hel.fi
Sari Hilden, tilapäällikkö, puhelin: 09 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi
Mårten Lindholm, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi



17.08.2021

Asia/5

Liitteet

1 Valtuustoaloite Rantanen arvokiinteistöjen kunnostusraho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Tuomas Rantanen ja 40 muu valtuutettua ovat tehneet 17.2.2021 seuraavan valtuustoaloitteen:

Helsingin omistuksessa on mittava kiinteistökanta, jolle on määrärahojen rajallisuuden takia kertynyt paljon korjausvelkaa. Ongelma kasaantuu erityisesti sellaisissa kaupungin omistamissa rakennuksissa, joille ei pitempään aikaan ole löytänyt vuokralaiseksi toimijaa, jonka maksama vuokra olisi riittänyt korjausinvestointien tekemiseen.

Kaupungin uuden kiinteistöstrategian mukaan juuri korjausvelan vähentämiseksi kaupunki pääsääntöisesti luopuu niistä tiloista, joita se ei tarvitse omaan käyttöönsä tai palvelutuotantoonsa. Ongelmaksi huonokuntoiseksi päätyneiden kohteiden myyminen muodostuu etenkin silloin, kun rakennus on kaavassa varattu muuhun kuin yksityiseen käyttöön sopivaksi ja/tai se sijaitsee puistossa, jonne sitä varten ei voida rajata yksityistä pihaa, pysäköintialuetta ja kulkuväyliä.

Tällaiseen kohteeseen on yhtä mahdotonta löytää vuokralaista, jonka maksamassa vuokrassa voisi lyhentää kaikki vuosikymmenten ajan laiminlyötyjen korjausten vaatimat investoinnit. Siksi tällaiset rakennukset jäävät tyhjilleen ja vuosien saatossa muuttuvat yhä haastavimmiksi ja kalliimmiksi korjata ja niiden edessä on hidas tuhoutuminen. Silloinkin kun kaupungilla olisi niiden suojellun arvorakennuksen vaalimiseen suorastaan lakisääteinen velvollisuus.

Tunnetuimpia esimerkkejä tällaisista kohteista on Laajasalossa sijaitseva Aino Acktèn huvila.

Tällä aloitteella esitetään, että kaupunki perustaa erillisen vanhojen arvorakennusten korjausrahoituksen, josta voidaan maksaa tällaisten arvorakennusten kunnostamista. Kun aiemmilta vuosilta kertynyt korjausvelka saadaan sen avulla kohtuullisemmaksi, rakennuksen myyminen tai vuokraaminen yleishyödylliseen käyttöön muuttuu mahdolliseksi.



Rahaston varat voidaan kerätä suuntaamalla sinne myydyksi saatavien vastaavien kiinteistöjen kaupoista saatavat tuotot. Valtuusto voi myös halutessaan osoittaa rahastoon budjetin yhteydessä määrärahoja – esimerkiksi korvamerkiten ne joihinkin tiettyihin kiinteistöihin. Muilta osin kohteiden priorisoinnista voisi päättää kaupunkiympäristölautakunta tai sen esityksestä kaupunginhallitus.

Olennaista on, että kohteeksi valikoituu nimenomaan rakennuksia, joiden suhteen kaupungilla on erityisen suuri vaalimisvastuu, mutta joiden pelastamiseen ei näköpiirissä ole muita mahdollisuuksia.

On ilmeistä, että useammankin Aino Acktén huvilan kaltaisen kohteen pelastamisen takana olisi valtuustossa laaja ylipuoluepoliittinen tuki. Kaupungin nykyinen kiinteistöstrategia velvoittaa kaupunki huolehtimaan vanhoista rakennuksistaan, mutta se ei anna työkaluja tällaisten pattiilanteiden ratkaisemiseen. Tämä esillä oleva aloite ei siten ole strategian vastainen, vaan nimenomaan edistää sen tavoitteiden toteutumista.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 1.9.2021 mennessä.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Aniko Patrakka, hankeohjelmoija, puhelin: 310 32672
aniko.patrakka(a)hel.fi
Sari Hilden, tilapäällikkö, puhelin: 09 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi
Mårten Lindholm, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite Rantanen arvokiinteistöjen kunnostusrahas

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Tilat -palvelu/ Patrakka Aniko, Hilden Sari/ Lindholm Mårten