

Rakennettujen kohteiden myynti- ja kehityskohteiden esittely

Maka/Rya, rakennusten myynnin ja kehittämisen suunnitelma 12/2022
13.12.2022

Päivi Korpela, projektipäällikkö, Tontit-yksikkö
Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, Tontit-yksikkö
Heidi Autiosuo, myyntineuvottelija, Yritystilat-yksikkö

Helsinki

Termistö ja selitykset

Esittelyssä käytetyt termit selityksineen. Termit ovat yleisesti käytössä olevia ja vakiintuneita.

- Kirjanpitoarvo = hankintameno miinus kumulatiivinen poisto
- Korjausvelka 75 % = summa, jolla kohde saadaan remontoitua kohtuulliseen käyttökuntoon (tavoite 75 % käyttökunto)
- Korjauskustannukset = odottavien peruskorjausten yhteenlaskettu summa
- Käyttökulut = kaupungille kohteesta syntyvät käyttökulut
- Vuokratuotto = vuokra vähennettynä käyttökuluilla
- Neuvottelumenettely (myydessä) = tarjotaan kohdetta ensisijaisesti pitkäaikaiselle vuokralaiselle tai heidän osoittamalleen kohteen sidosryhmälle, jonka kaupunki hyväksyy
- Avoin hintakilpailu (myydessä) = kohde myydään korkeimman tarjouksen tehneelle
- h-m² = huoneistoala
- k-m² = kerrosala

Merkittäviä myyntikohteita

- Vuoden 2022 aikana on aloitettu myyntiprosessi seuraavissa kohteissa:
 - Sähkötalo
 - Tennispalatsi
 - Kluuvin virastotalo
 - Kätilöopisto
- Lautakunnalle valmistellaan näistä päätösesitykset vuoden 2023 alussa.
- Kaupunginvaltuuston myyntipäätökset vuonna 2023.
- Kätilöopiston myyntikilpailu käynnissä

Hyväksytty 2021 myytäviksi ja tilanne

- Kaupunkiympäristölautakunta 25.5.2021 päättänyt kahdeksasta uudesta myyntikohteesta: <https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2021-005565/>
 - Hämeentie 161 (ei vielä aloitettu)
 - Itäreimarinkuja 2 (hintakilpailu päättynyt)
 - Itäreimarinkuja 4 (hintakilpailu päättynyt)
 - Franzenin torppa (myyty)
 - Koirasaarentie 28 (Tornihuvila, Alppimaja ja Kaivos huvila), (myynti käynnissä)
 - Nuottaniemen huvilat (asemakaavoitus käynnissä, myydään hintakilpailulla)
 - Taidetalo, Unikkotie 4 (myyty)
 - Pukinmäki Klaukkalanpuiston puutarhan kerhorakennus
 - Kohteiden esittely
-
- Pohjolankatu 3: palautettu valmisteluun (tutkitaan osbu-käyttöön)

Hyväksytty 2022 myytäviksi ja tilanne

- Kaupunkiympäristölautakunta 1.3.2022 päättänyt kahdeksasta uudesta myyntikohteesta:
<https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2022-001503/>
- Pertunpellontie 5, Siltämäki (päiväkotirakennus purettavaksi)
- Pakintalo, Itä-Pakila (neuvottelut käynnissä)
- Hertanmäki, Länsi-Pasila (asemakaavoitus käynnissä)
- Kumpulantaival 11, Vallilanlaakso (odotetaan tarjousta)
- Pauligin huvila, Töölö (myyty)
- Villa Brävalla, Taka-Töölö (kaavoitus kesken)
- Rälssintie 15, Pukinmäen kartanoalue (kuntokartoitus ym selvitykset käynnissä, Pukinmäkiseura)
- Yliskylän kartano, Laajasalo (neuvottelut käynnissä)

- Rakennuksia yhteensä 24 kappaletta, korjausvelka yhteensä noin 5,5 M€
- Vuosittaiset hoitokulut kohteissa yhteensä noin 190 000 euroa
- Kohteiden esittely

- Nuottapolku 11: lautakunta palauttanut valmisteluun ja korvaavaa tilaa etsitty vuokralaiselle

Myyty 2022

- Nordsjön kartano, Vuosaari (päärakennus, kivikellari + maan vuokraus)
 - Sylvesterinkuja 10 a, Reimarla (päärakennus v.1908 + tontti)
 - Röykän sairaala, Nurmijärvi (20 rakennusta + 22,9 ha maa-alue)
 - Tervasaaren aitta, Tervasaari (kahvila-ravintola + maanvuokraus)
 - Franzenin torppa, Tapanila (rakennukset + maanvuokraus)
 - Unikkotie 4, Pukinmäki (Taidetalo + maanvuokraus)
 - Eevankatu 3, Hertanmäki/Länsi-Pasila (rakennukset + maanvuokraus)
 - Mechelininkatu 36 (Pauligin huvila + maanvuokraus)
-
- Näillä näkymin 10 M€ rakennusten myyntitavoitteeseen tullaan pääsemään, jos osakkeet lasketaan mukaan. 4 milj (rakennukset) 7.3 milj (osakkeet)

Uudet myytäväksi esitettävät kohteet

- Suunnitteluryhmä on valmistellut esitettäväksi lautakunnalle seuraavien kohteiden myymistä:
 - Jollaksentie 54 /Jollaksen kartanon rakennukset
 - Stansvikintie / Stansvikin kartanon rakennukset
 - Saviekontie 4 / Kivikon hiihtohalli
 - Kallahdenniementie 11 (Villa Achille)
 - Heposaarentie 3-4 (Kesäsiirtola Hästholmen)
 - Kallvikinniementie 23 (Sommarhem)
 - Leppäniementie 12 (Sommarsol)
 - Kallvikinniementie 36 (Wikströmin huvila)
 - Riveliniemi
 - Kuningattarenpolku 9 (Wahlbergin huvila)
 - Kuningattarenpolku 10-12 (Kuhlefeltin huvila)

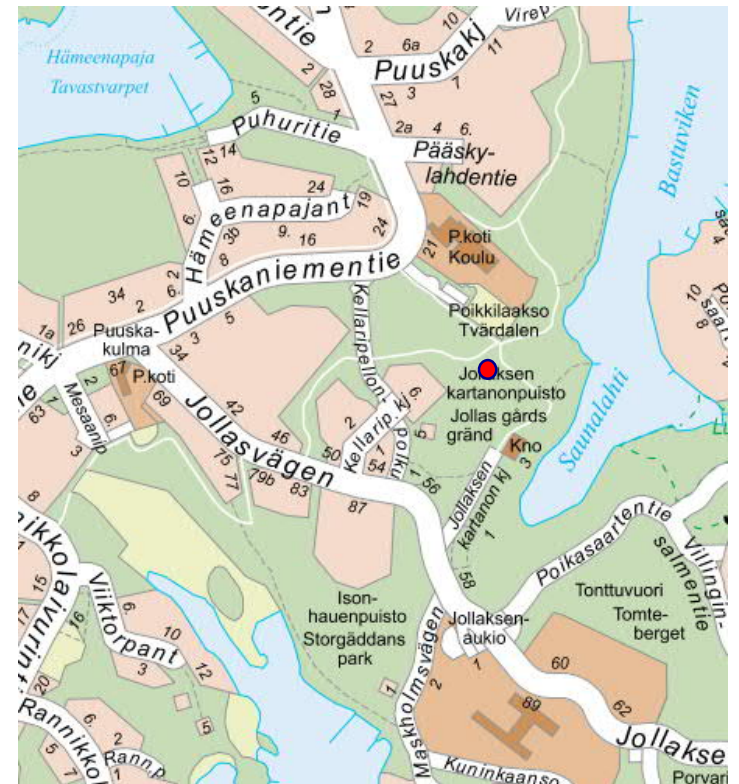
Myytäväksi esitettävät kohteet

- Korjausvelka 75% kohteissa on yhteensä noin 4,2 miljoonaa euroa.
- Vuosittaiset hoitokulut kohteissa yhteensä noin 324 000 euroa.

Jollaksen kartano (myyntikohde)



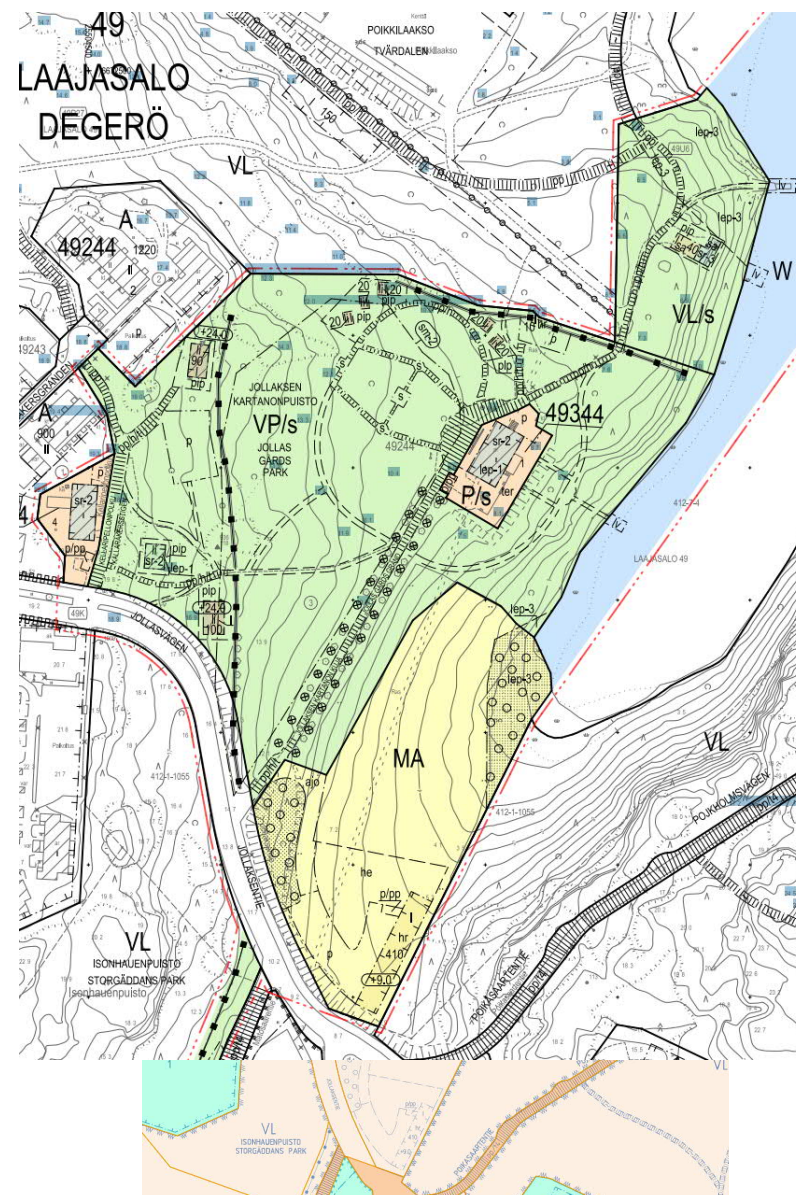
Helsinki



Jollaksen kartano

- Päärakennuksen käyttötarkoitus: kokoontumistila. Lisäksi puutarhurin talo, sauna, paja, kivimakasiini.
- Päärakennuksen pinta-ala: 356 m²
- Päärakennus valmistunut 1919.
- Kiinteistötunnus: 91-49-244-3, 91-49-9904-6 (sauna)
- Alueen pinta-ala 36 151 m² + 5 094 m² (sauna).
- Rakennusoikeus: 230 k-m². Lisäksi 5 kpl 20 k-m².
- P/s = Palvelurakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.
- VP/s = Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti, puistohistoriallisesti arvokas. Puistossa on luontoarvoja.
- Rakennukset 5 kpl: päärakennus (1919) noin 356 m², sauna (2001) noin 35 m², puutarhurin talo (1920, 2 asuntoa) noin 72 m², paja (1961) noin 273,5 m² ja kivimakasiini (1961) noin 44 m².
- Sr-2 = rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.
- Sr-3 = kartanohistoriallisen kokonaisuuden kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.

Helsinki



Jollaksen kartano

- Ehdotetaan kohdetta luovutettavaksi hintakilpailun kautta.
- Vuokratut rakennukset pyritään myymään neuvottelumenettelyllä nykyiselle vuokralaiselle.
- Asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen
- Maa-alue vuokrataan
- Arvioitu myyntiaikataulu: kevät 2023
- Vastuuorganisaatio, Rya

Stansvikin kartano (myyntikohde)



Stansvikin kartano

- Päärakennuksen käyttötarkoitus: vapaa-ajan asunto. Lisäksi toinen vapaa-ajan asunto (Keltainen huvila), 2 saunaa ja 12 muuta rakennusta.
- Päärakennuksen pinta-ala 273 m².
- Päärakennuksen rakennusvuosi 1804.
- Kiinteistötunnus: 91-412-1-253
- VP/s = puistoalue, joka on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä. Aluetta tulee hoitaa siten, että alueen ja rakennuskannan kulttuurihistoriallinen arvo, maisemallinen arvo ja alueen geologiset arvot säilyvät.

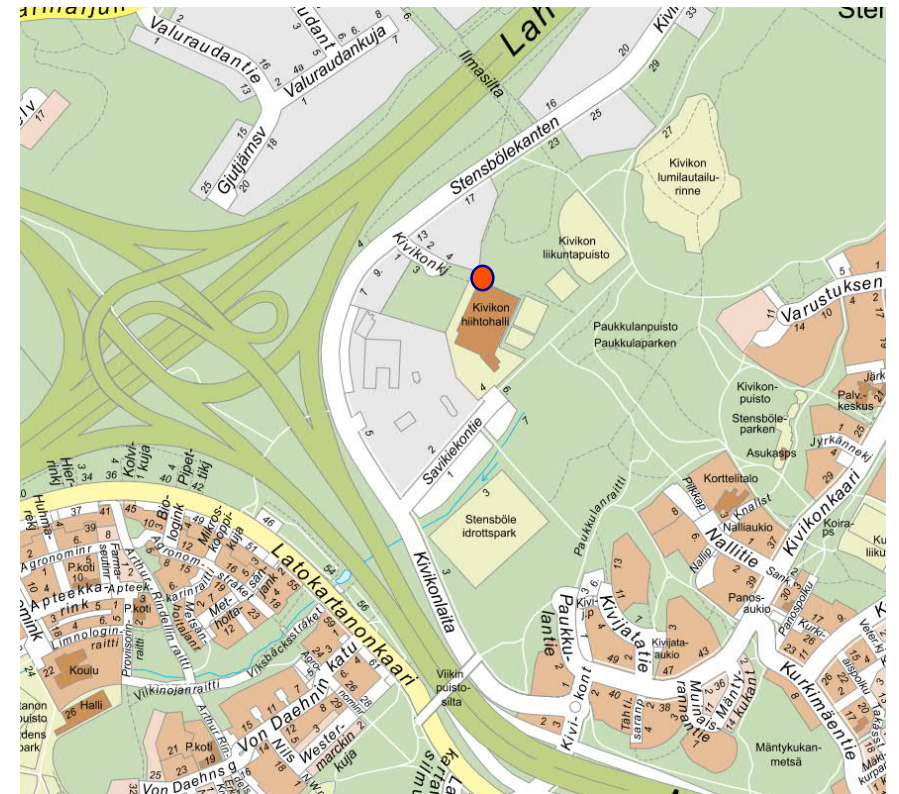
Osa rakennuksista suojeltu asemakaavassa sr-1 tai sr-2 merkinnällä.



Stansvikin kartano

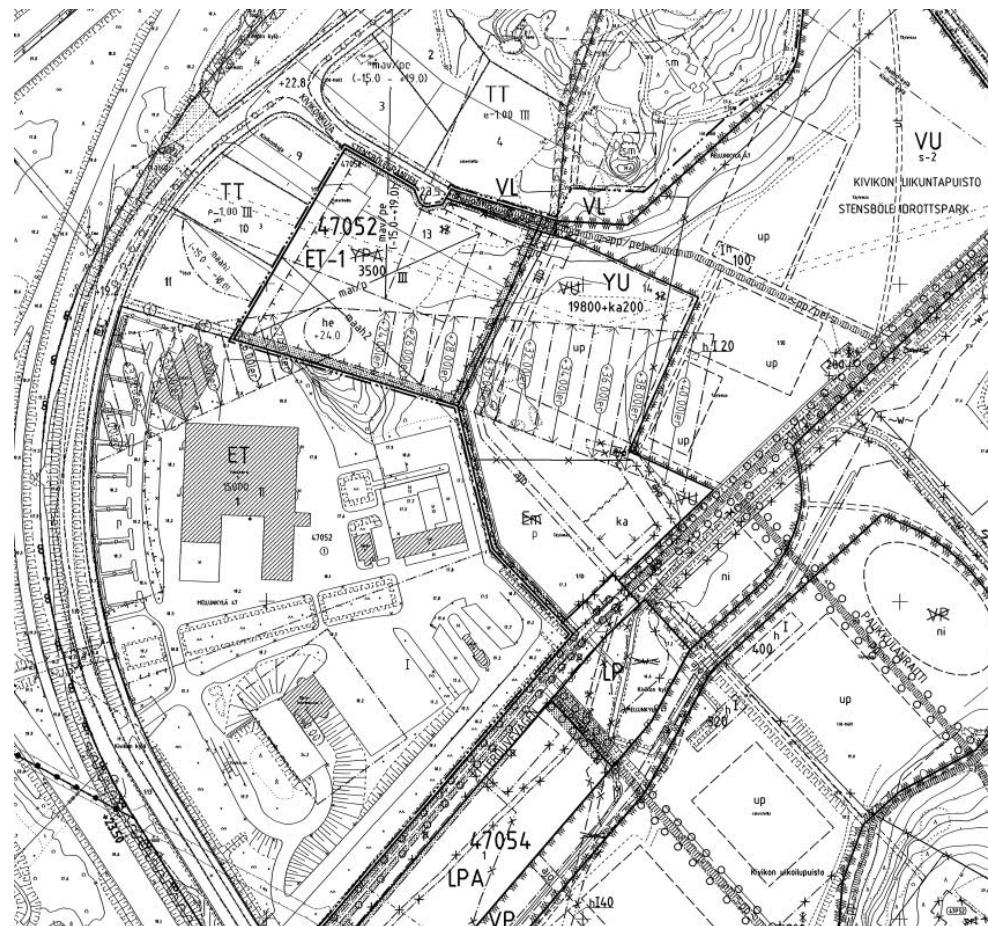
- Ehdotetaan kohdetta myytäväksi ensisijaisesti hintakilpailulla matkailu- /virkistyskäyttöön.
- Maan vuokraus, puisto jää kaupungin hallintaan ja hoidettavaksi.
- Arvioitu myyntiaikataulu, kesä 2023
- Vastuuorganisaatio, Rya

Kivikon hiihtohalli (myyntikohde)



Kivikon hiihtohalli

- Rakennuksen käyttötarkoitus: liikuntatila
- Rakennuksen pinta-ala: 18 489 m²
- Rakennusvuosi: 2009
- Kiinteistötunnus: 91-47-52-14
- Tontin pinta-ala 24 138 m²
- Rakennusoikeus 20 000 k-m².
- YU = Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue



Kivikon hiihtohalli

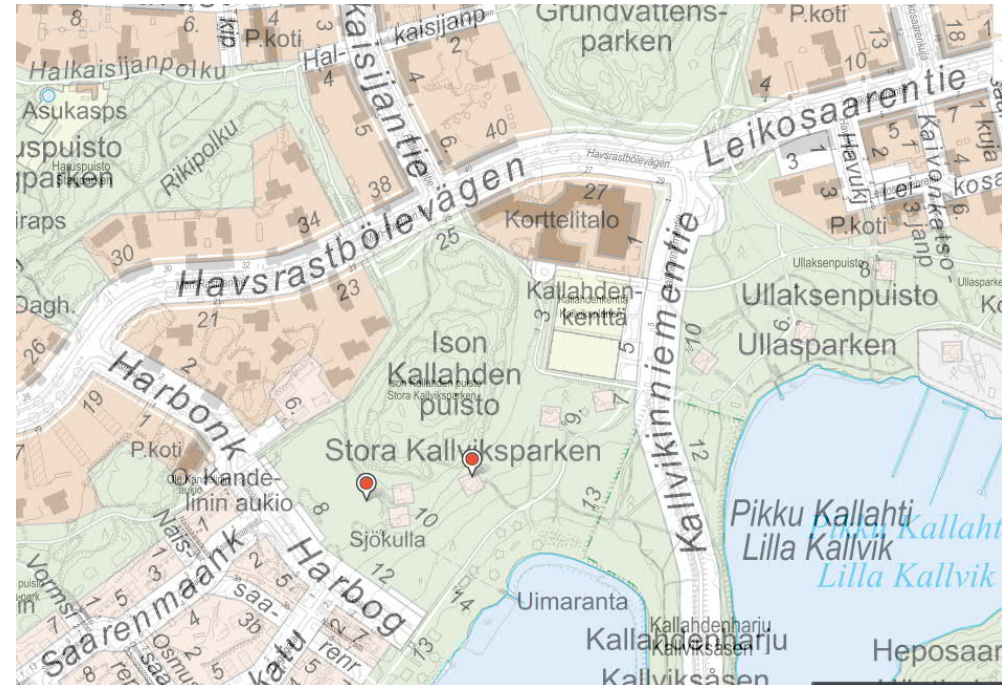
- Ehdotetaan kohdetta luovutettavaksi hintakilpailun kautta.
- Ennen hintakilpailua neuvotellaan jääkenttäsäätöön mahdollisuuksista hankkia rakennus.
- Tontti vuokrataan.
- Arvioitu myyntiaikataulu, kevät 2023
- Vastuuorganisaatio, Rya

Kallahdenniemen rakennukset (8 kohtetta)



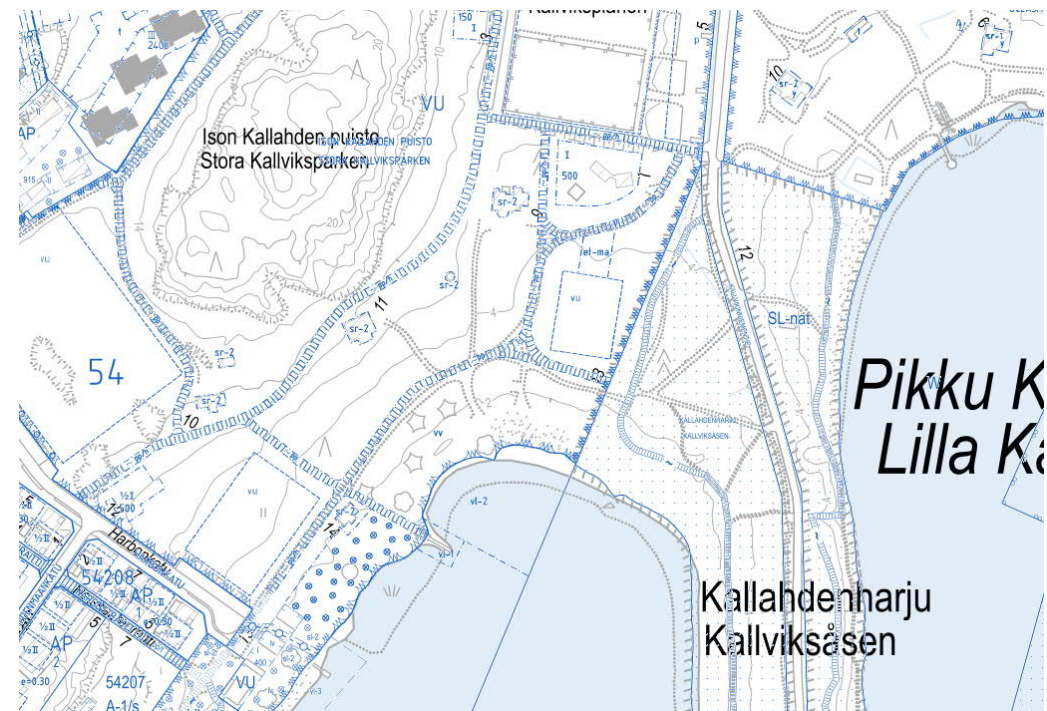
Helsinki

1. Kallvikinniementie 11 (Villa Achille)



1. Kallvikintie 11 (Villa Achille) (myyntikohde)

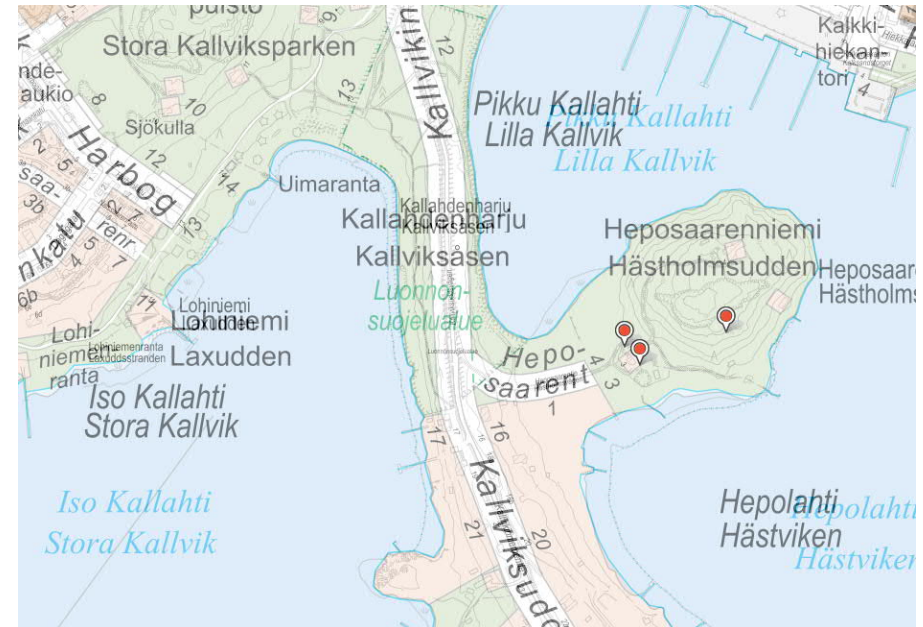
- Käyttötarkoitus: vapaa-ajan asuinrakennus
178 m² + vesitorni 10 m².
- Huvilan rakennusvuosi 1900.
- Kiinteistötunnus: 91-54-9904-5.
- Rakennusoikeus: ei rakennusoikeutta.
- VU= Urheilu –ja virkistyspalvelualue
- Sr-2 (molemmat rakennukset)



1. Kallvikinniementie 11 (Villa Achille)

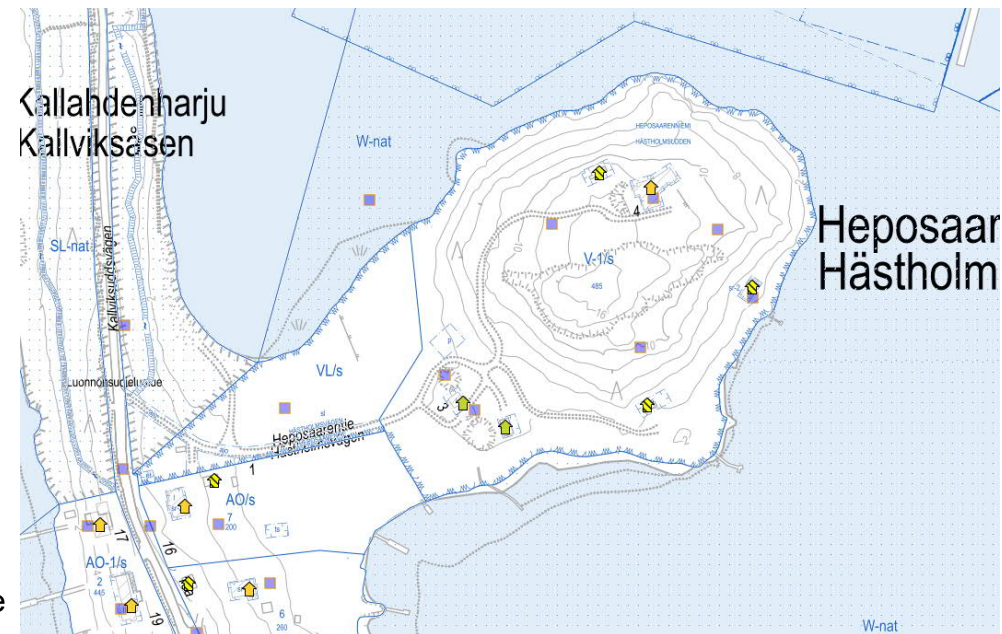
- Ehdotetaan kohdetta luovutettavaksi konsepti/hintakilpailulla.
- Maa-alue vuokrataan
- Arvioitu myyntiaikataulu, kevät 2023
- Vastuuorganisaatio, Rya

2. Heposaarentie 3-4 (Kesäsiirtola Hästholmen)



2. Heposaarentie 3-4 (Kesäsiirtola Hästholmen)

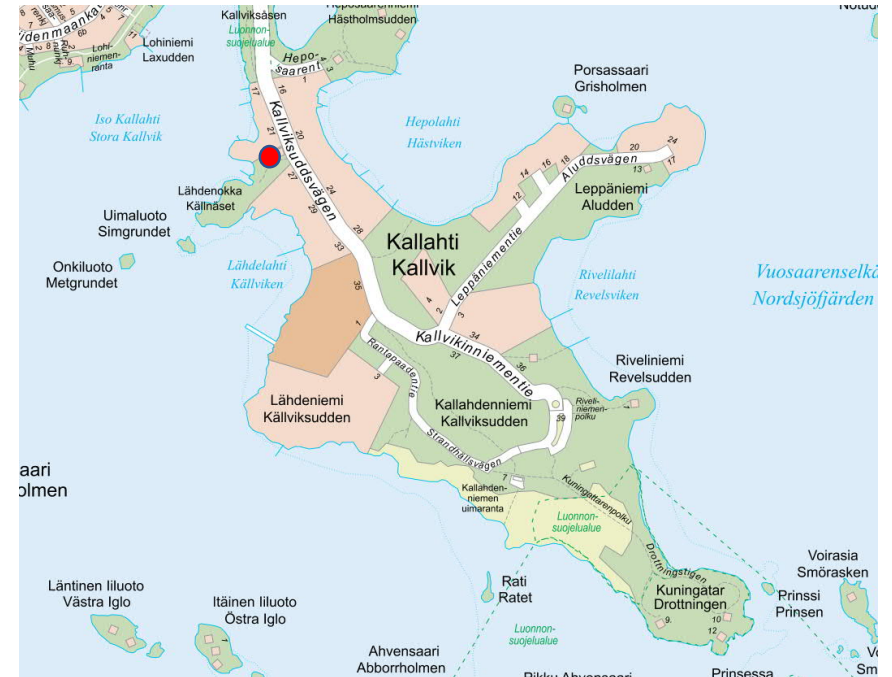
- Käyttötarkoitus: Kokoontumistila 214 m², yksi asunto ja neljä muuta rakennusta.
- Kokoontumistilan rakennusvuosi 1920, 2 talusrakennusta vuodelta 2001.
- Kiinteistötunnus: 91-435-2-12, 91-435-2-11
- Alueen pinta-ala 18 300 m² ja 18 800 m².
- Rakennusoikeus: 485 k-m².
- V-1/s = Virkistyspalveluiden alue, joka on tarkoitettu yleiseen ja yhteisöjen käyttöön. Alueella on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Huvilakulttuuriin liittyvä puoliavoin ja puutarhamainen ympäristö tulee säilyttää. Alueelle voi sijoittaa henkilökunnan asunnon.
- Sr-2 = Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, julkisivut, vesikatto, ikkunat ja ulko-ovet yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Lisärakentaminen saa poiketa rakennuslupasta vähäisessä määrin.



2. Heposaarentie 3-4 (Kesäsiirtola Hästholmen)

- Ehdotetaan kohdetta luovutettavaksi hintakilpailun kautta ja kehitetään ostajan kanssa.
- Maan vuokraus
- Arvioitu myyntiaikataulu, kevät 2023
- Vastuuorganisaatio, Rya

3. Kallvikinniementie 23 (Sommarhem)

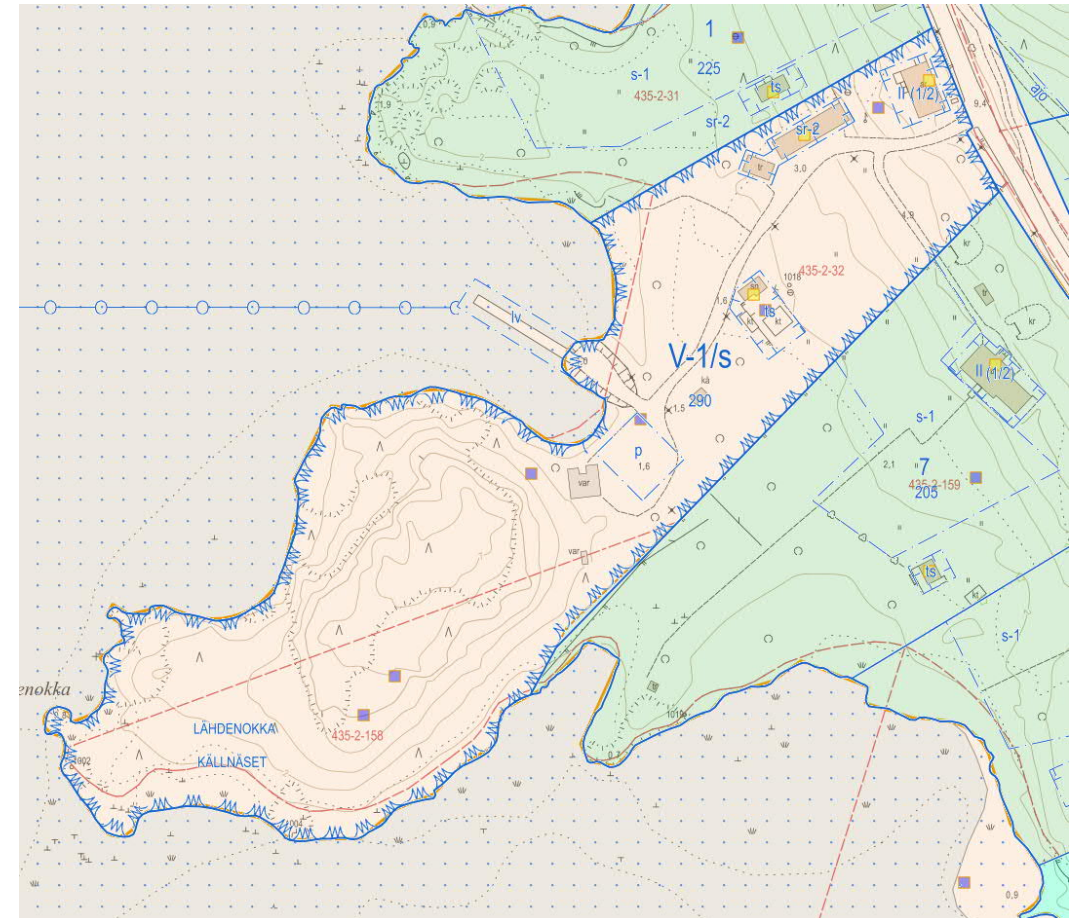


3. Kallvikinniementie 23 (Sommarhem)

- Käyttötarkoitus: kokoontumistila ja 2 varastoa.
- Kiinteistötunnus: 91-435-2-32
- Alueen pinta-ala: 11 900 m².
- Rakennusoikeus: 290 k-m²
- V-1/s : Virkistyspalvelujen alue, joka on tarkoitettu yleiseen tai yhteisöjen käyttöön. Alueella on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Huvilakulttuuriin liittyvä puoliavoin ja puutarhamainen ympäristö tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa henkilökunnan asunnon

Yksi suojeltu rakennus => Sr-2 :

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, julkisivut, vesikatto, ikkunat ja ulko-ovet yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohdaksi. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Lisärakentaminen saa poiketa rakennusalasta vähäisessä määrin.



3. Kallvikinniementie 23 (Sommarhem)

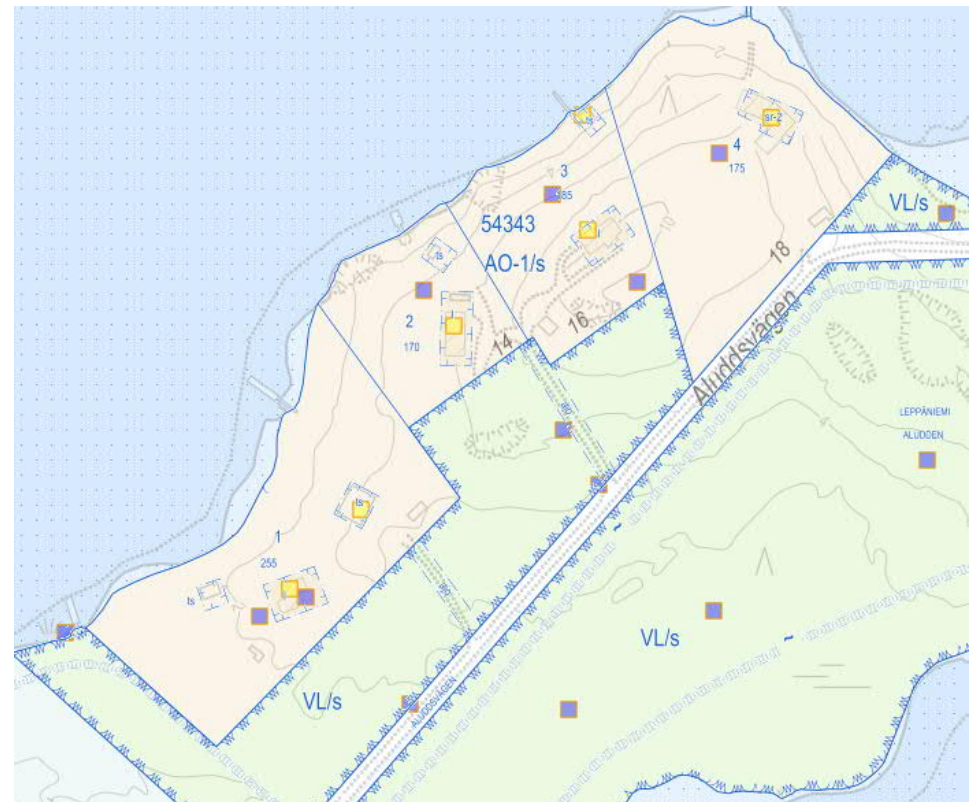
- Ehdotetaan kohdetta luovutettavaksi hintakilpailun kautta.
- Maa-alue vuokrataan
- Arvioitu myyntiaikataulu, kevät 2023
- Vastuuorganisaatio, Rya

4. Leppäniementie 12 (Sommarisol)



4. Leppäniementie 12 (Sommarso)

- Käyttötarkoitus: vapaa-ajan asunto, sauna ja autotalli.
- Kiinteistötunnus: 91-435-4-101
- Tontin pinta-ala: 9 060 m²
- Rakennusoikeus: 255 k-m²
- Ei suojeltuja rakennuksia.
- AO-1/s: Erillispientalojen ja virkistyspalvelujen korttelialue, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Huvilakulttuuriin liittyvä puoliavoin ja puutarhamainen ympäristö tulee säilyttää.



4. Leppäniementie 12 (Sommarso)

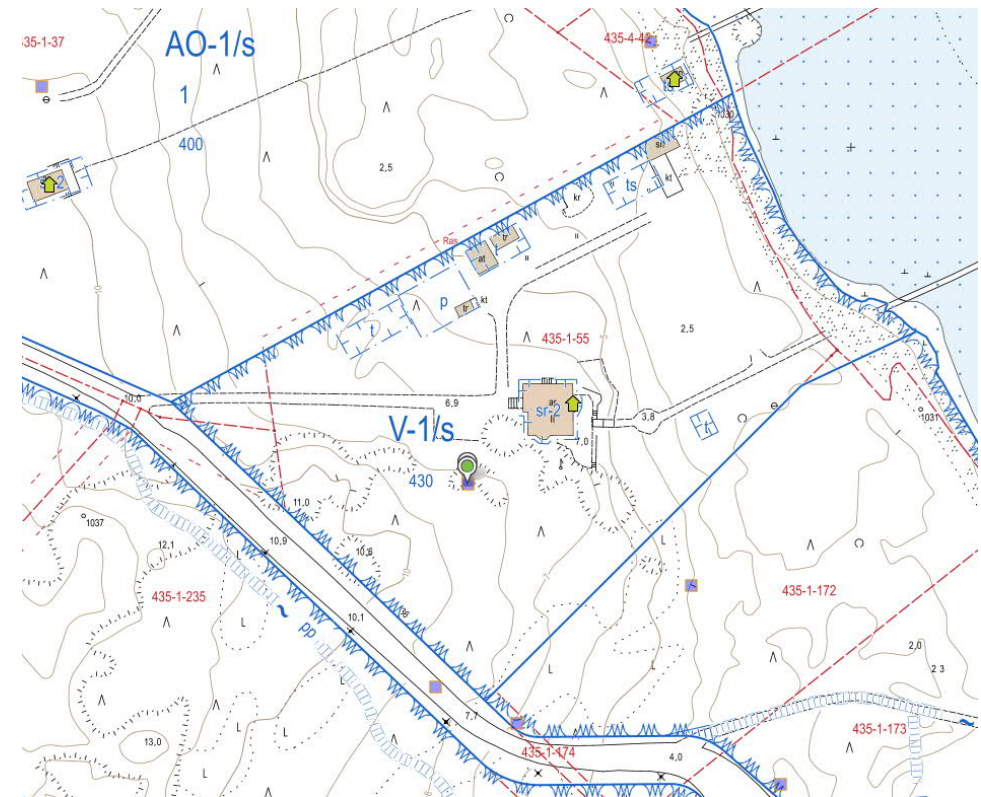
- Ehdotetaan kohdetta luovutettavaksi hintakilpailun kautta.
- Tontti myydään, ostaja voi purkaa rakennukset ja rakentaa uuden.
- Arvioitu myyntiaikataulu: syksy 2023
- Vastuuorganisaatio, Rya

5. Kallvikinniementie 36 (Wickströmin huvila, Tallmo)



5. Kallvikinniementie 36 (Wickströmin huvila, Tallmo)

- Käyttötarkoitus: vapaa-ajan asunto 275 m², sauna 32 m² ja autotalli 58 m².
- Kiinteistötunnus: 91-435-1-55
- Alueen pinta-ala: 11 100 m²
- Rakennusoikeus: 430 k-m²
- Huvila suojeltu sr-2: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, julkisivut, vesikatto, ikkunat ja ulko-ovet yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohdana. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Lisärakentaminen saa poiketa rakennusosalasta vähäisessä määrin.
- V-1/s = Virkistyspalvelujen alue, joka on tarkoitettu yleiseen ja yhteisöjen käyttöön. Alueella on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Huvilakulttuuriin liittyvä puoliavoin ja puutarhamainen ympäristö tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa henkilökunnan asunnon.



5. Kallvikinniementie 36 (Wickströmin huvila, Tallmo)

- Ehdotetaan kohdetta luovutettavaksi hintakilpailun kautta.
- Pääkäyttötarkoitus ei asumista.
- Tontti vuokrataan
- Arvioitu myyntiaikataulu: syksy 2023
- Vastuuorganisaatio, Rya

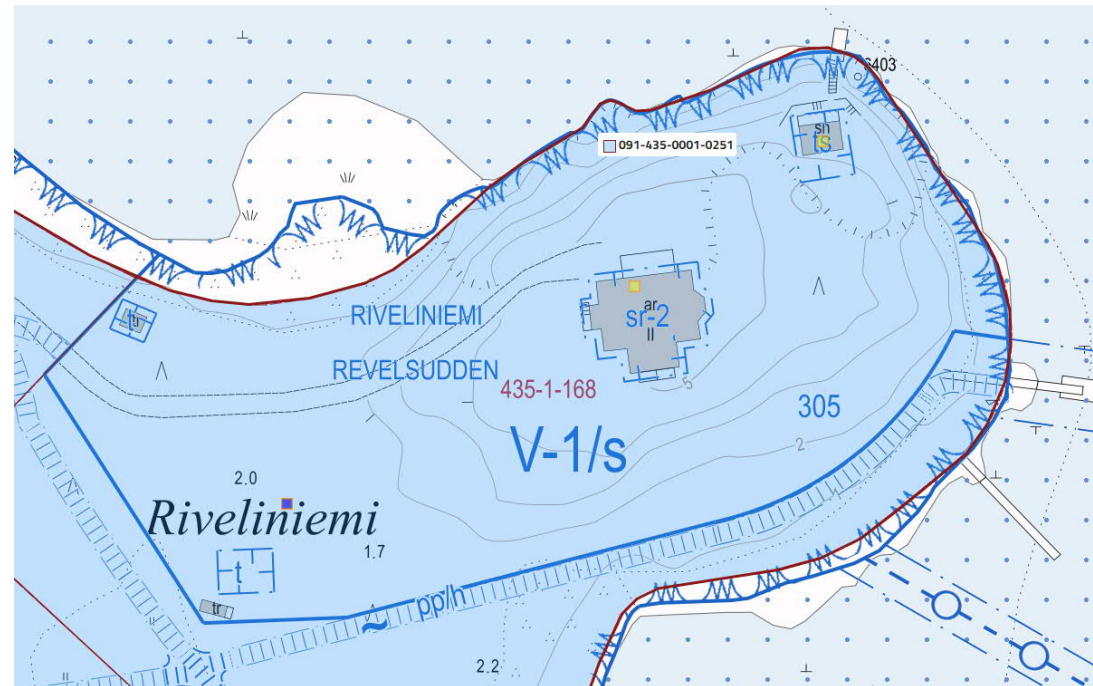
6. Riveliniemi (Talludden)



6. Riveliniemi (Talludden)

- Käyttötarkoitus: kokoontumistila 214 m² ja sauna 22 m².
- Kiinteistötunnus: 91-435-1-168
- Alueen pinta-ala: 8 400 m²
- Rakennusoikeus: 305 k-m²
- V-1/s =

Virkistyspalvelujen alue, joka on tarkoitettu yleiseen tai yhteisöjen käyttöön. Alueella on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Huvilakulttuuriin liittyvä puoliavoin ja puutarhamainen ympäristö tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa henkilökunnan asunnon.



6. Riveliniemi (Talludden)

- Ehdotetaan kohdetta luovutettavaksi hintakilpailun kautta matkailu- ja virkistyskäyttöön.
- Tontti vuokrataan
- Arvioitu myyntiaikataulu: syksy 2023
- Vastuuorganisaatio, Rya

7. Kuningattaren polku 9 (Wahlbergin huvila)



7. Kuningattarenpolku 9 (Wahlbergin huvila)

- Käyttötarkoitus: vapaa-ajan asunto 84 m², sauna 11 m² ja varasto 41 m²
- Kiinteistötunnus: 91-435-1-153
- Alueen pinta-ala: 74 600 m²
- Rakennusoikeus: 135+15 = 150 k-m²

- V-1/s =

Virkistyspalvelujen alue, joka on tarkoitettu yleiseen tai yhteisöjen käyttöön. Alueella on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Huvilakulttuuriin liittyvä puoliavoin ja puutarhamainen ympäristö tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa henkilökunnan asunnon.



7. Kuningattarenpolku 9 (Wahlbergin huvila)

- Ehdotetaan kohdetta luovutettavaksi hintakilpailun kautta matkailu- ja virkistyskäyttöön.
- Maa-alue vuokrataan
- Arvioitu myyntiaikataulu: kevät 2023
- Vastuuorganisaatio, Rya

8. Kuningattarenpolku 10-12 (Kuhlefeltin huvila)



8. Kuningattarenpolku 10-12 (Kuhlefeltin huvila)

- Käyttötarkoitus: vapaa-ajan asunto 127 m², varasto 60 m², sauna 38 m², muu 21 m².
- Kiinteistötunnus: 91-435-1-153
- Alueen pinta-ala: 74 600 m²
- Rakennusoikeus: 235 + 45 k-m²

V-1/s =

Virkistyspalvelujen alue, joka on tarkoitettu yleiseen tai yhteisöjen käyttöön. Alueella on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Huvilakulttuuriin liittyvä puoliavoin ja puutarhamainen ympäristö tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa henkilökunnan asunnon.



8. Kuningattarenpolku 10-12 (Kuhlefeltin huvila)

- Ehdotetaan kohdetta luovutettavaksi hintakilpailun kautta matkailu- ja virkistyskäyttöön.
- Maa-alue vuokrataan
- Arvioitu myyntiaikataulu, avoin
- Vastuuorganisaatio, Rya

Kiitos!

Helsinki