

# Rakennettujen kohteiden myynti- ja kehityskohteiden esittely

Maka/Rya, rakennusten myynnin ja kehittämisen suunnitelma 3/2023  
7.3.2023

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, Tontit-yksikkö

Päivi Korpela, projektipäällikkö, 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-m<sup>2</sup> = huoneistoala
- k-m<sup>2</sup> = kerrosala

# Merkittäviä myyntikohteita

- Vuoden 2022 aikana on aloitettu myyntiprosessi seuraavissa kohteissa:
  - Sähkötalo
  - Tennispalatsi
  - Kluuvin virastotalo / Pohjoisespa 19
  - Kätilöopisto
- Lautakunnalle valmistellaan näistä päätösesitykset vuoden 2023 alkupuolella.
- Kaupunginvaltuuston myyntipäätökset vuonna 2023.
- Kätilöopiston myyntikilpailu on käynnissä. Osallistujia 4 kpl.

# 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, varaus Migrille 30.6.2023 saakka)
  - Itäreimarinkuja 2 (myyntipäätös valmisteilla)
  - Itäreimarinkuja 4 (myyntipäätös valmisteilla)
  - Franzenin torppa (myyty)
  - Koirasaarentie 28 (Tornihuvila, Alppimaja ja Kaivos huvila), (myynti käynnissä)
  - Nuottaniemen huvilat (asemakaavoitus käynnissä, myydään hintakilpailulla)
  - Taidetalo, Unikkotie 4 (myyty)
  - Pukimäki Klaukkalanpuiston puutarhan kerhorakennus
  - Kohteiden esittely
- 
- Pohjolankatu 3: Osbu-käyttö: Käpylän kyläyhdistys ry

# 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 (myyntipäätös valmisteilla)
- Hertanmäki, Länsi-Pasila (asemakaavoitus käynnissä)
- Kumpulantaival 11, Vallilanlaakso (neuvottelu käynnissä)
- Pauligin huvila, Töölö (myyty)
- Villa Bråvalla, Taka-Töölö (kaavoitus kesken)
- Rälssintie 15, Pukinmäen kartanoalue (neuvottelut käynnissä)
- Yliskylän kartano, Laajasalo (neuvottelut käynnissä)
  
- Nuottapolku 11: lautakunta palauttanut valmisteluun ja etsitty korvaavaa tilaa vuokralaiselle

# Hyväksytty myytäväksi 12/2022

## MYYNTIVALMISTELUSSA:

- Jollaksentie 54 /Jollaksen kartanon rakennukset
- Stansvikintie / Stansvikin kartanon rakennukset
- Savikiekontie 4 / Kivikon hiihtohalli
- Kallahdenniementie 11 (Villa Achille)
- Heposaarentie 3-4 (Kesäsiirtola Hästholmen)
- Leppäniementie 12 (Sommarsol)
- Kallvikinniementie 36 (Wikströmin huvila)
- Riveliniemi
- Kuningattarenpolku 9 (Wahlbergin huvila)
- Kuningattarenpolku 10-12 (Kuhlefeltin huvila)
  
- [Linkki kohde-esittelyyn](#)

# 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)

# Uudet myytäväksi esitettävät kohteet (11 kpl)

- Suunnitteluryhmä on valmistellut esitettäväksi lautakunnalle seuraavien kohteiden myymistä:
- Iso Puistotie 1 (Ravintola Kaivohuone + talousrakennus)
- Klippan (Ravintola Luoto)
- Kartanomuseontie 3 (Lystikukkula)
- Yhdyskunnantie 72 / Risulan torppa
- Kunnantie 2 (Malmikoti)
- Vanha Helsingintie 9, päiväkeskus
- Keulakuvantie 18 (Huvila, messi ja sauna)
- Karavaanikatu 4 (Rastilan kartano)
- Gustav Pauligin katu 19 (Villa Solvik)
- Hallkullanniemi 8 (Vuosanta 8)
- Kipparlahden silmukka 5 (Kulosaaren kartano)



# Myytäväksi esitettävät kohteet

- Korjausvelka 75% kohteissa on yhteensä noin 7,7 miljoonaa euroa.
- Vuosittaiset hoitokulut kohteissa yhteensä noin 272 000 euroa.
- Vuosittaiset vuokratuotot kohteissa yhteensä noin 1,07 miljoonaa euroa.

# Iso Puistotie 1, Kaivopuisto (Ravintola Kaivohuone + talousrakennus)

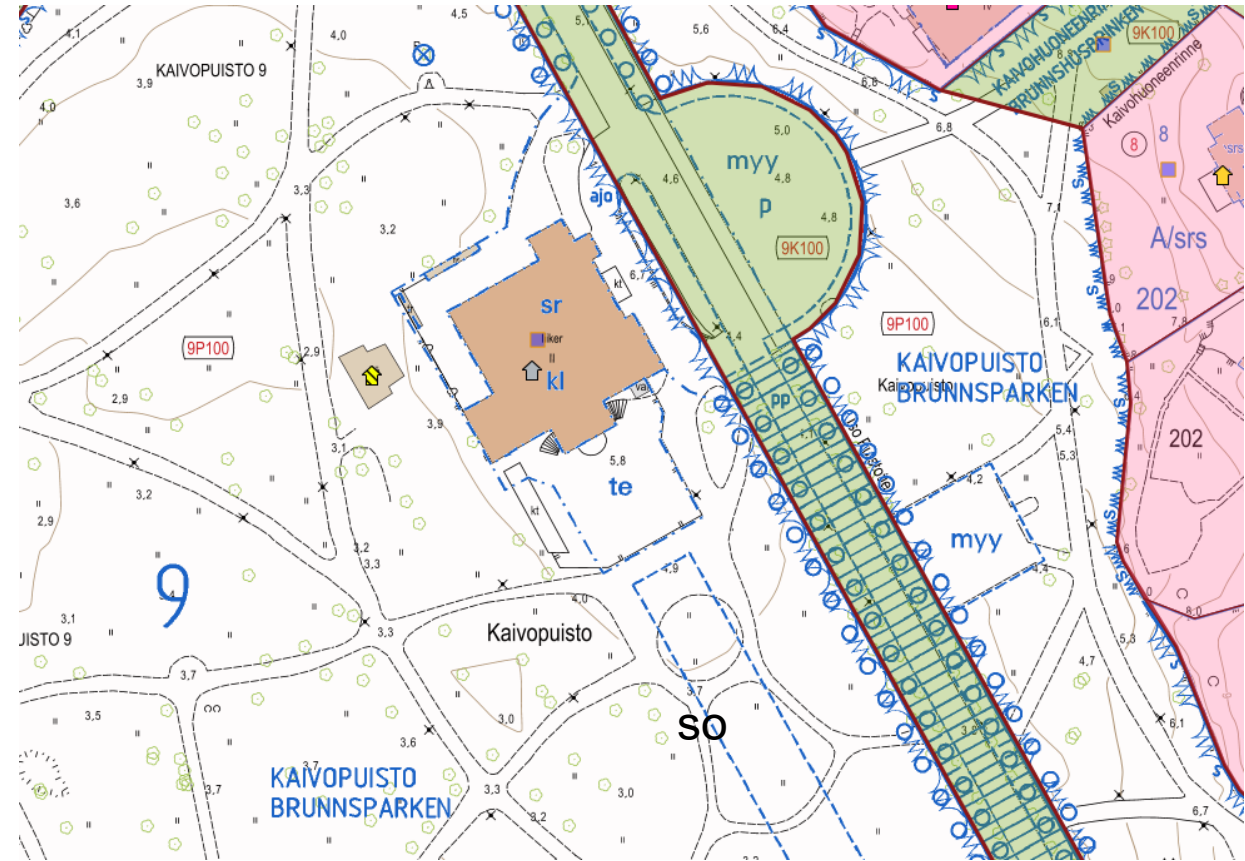


Helsinki



# Iso Puistotie, Kaivopuisto (Ravintola Kaivohuone + talousrakennus)

- Päärakennuksen käyttötarkoitus: Ravintola
- Päärakennuksen huoneistoala noin 1881 m<sup>2</sup>
- Rakennusvuosi: 1838.
- Talousrakennus: noin 60 m<sup>2</sup>
- Vuokrattu.
- Kiinteistötunnus 091-009-9903-0100
- VP = Puisto
- Päärakennus suojeltu sr-merkinnällä (= suojeltava rakennus)
- Erityismääräyksiä: Uusien rakenteiden, aitojen, portaiden, kaiteiden, ulkotarjoilutilojen, pergoloiden ja kioskien tulee olla mittakaavansa ja tyyliensä puolesta ympäristöön hyvin sopivia, esteettisesti ja laadullisesti korkeatasoisia sekä puiston ja ranta-alueen toimintoja hyvin palvelevia.
- Kl=ravintola, Te=terassialue, myy=tilapäistä myynti- ja oheistoimintaa, p=pysäköimispaikka, sr=suojeltu rakennus, so=avoimena pidettävä maisema



# Iso Puistotie 1, Kaivopuisto (Ravintola Kaivohuone + talousrakennus)

- Peruste luopumiselle: ei omaa käyttöä.
- Ehdotetaan rakennuksia luovutettavaksi hintakilpailulla ravintolakäyttöön.
- Maan vuokraus
  
- Arvioitu myyntiaikataulu: kesä/syksy 2023
- Vastuuorganisaatio: Rya

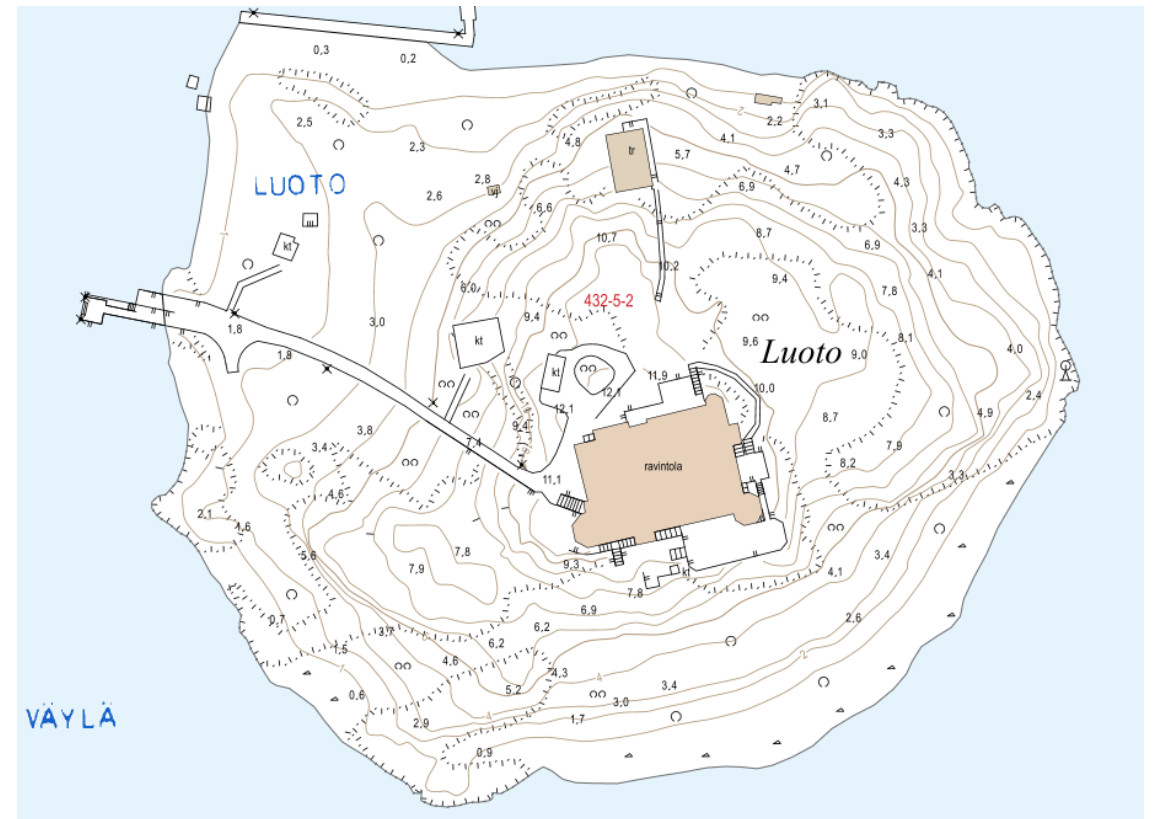


# Klippan, Kaivopuisto (Ravintola Luoto)



# Klippan, Kaivopuisto (Ravintola Luoto)

- 2 rakennusta; Ravintolarakennus noin 1089 m<sup>2</sup> ja sauna noin 45 m<sup>2</sup>.
- Rakennusvuosi: 1901
- Vuokrattu.
- Kiinteistötunnus: 91-432-5-2
- Ei asemakaavaa, osa Helsingipuistoa.





# Klippan, Kaivopuisto (Ravintola Luoto)

- Peruste luopumiselle: ei omaa käyttöä.
- Ehdotetaan rakennuksia myytäväksi hintakilpailulla ravintolakäyttöön.
- Vuokrataan koko saaren maa-alue
  
- Arvioitu myyntiaikataulu: kevät 2024
- Vastuuorganisaatio: Rya

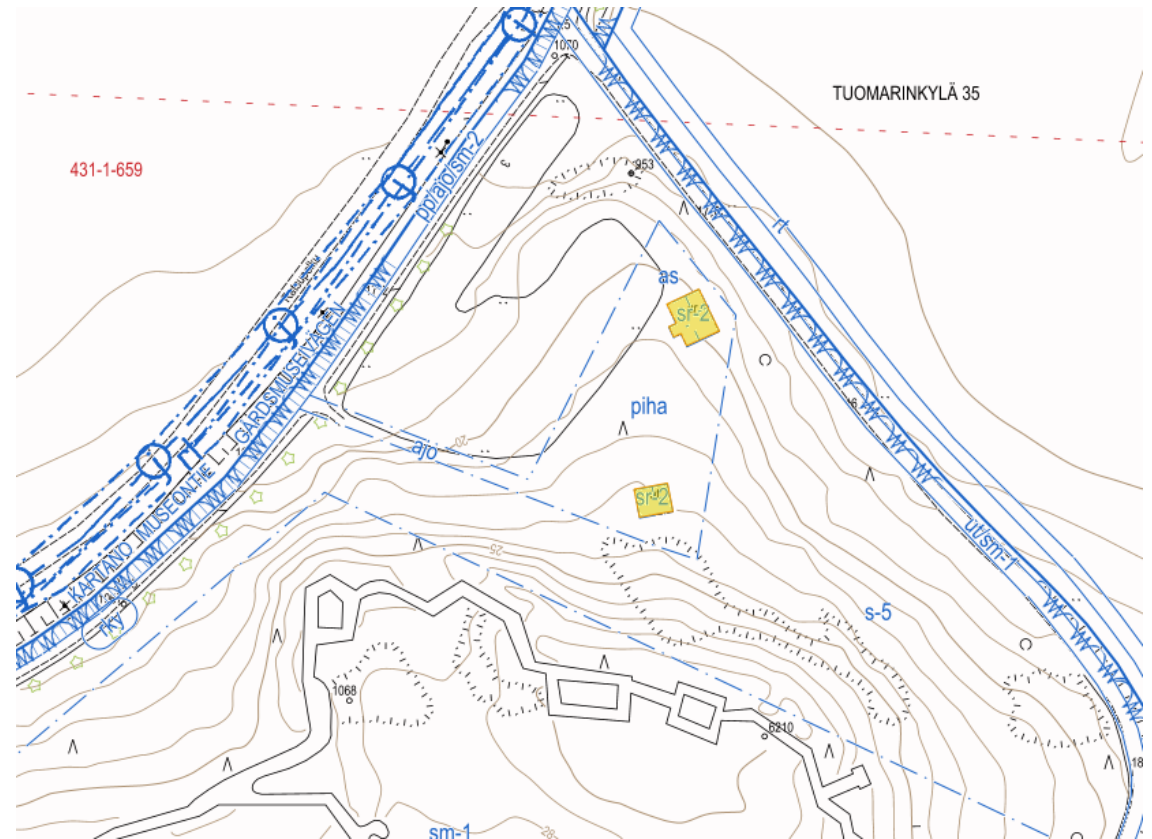


# Kartanomuseontie, Tuomarinkylä (Lystikukkula)



# Kartanomuseontie, Tuomarinkylä (Lystikukkula)

- Asuinrakennus noin 39 m<sup>2</sup> ja varastorakennus noin 20 m<sup>2</sup>.
- Käyttötarkoitus: yhden asunnon talot
- Rakennusvuosi 1910.
- Vuokrattu.
- Sijaitsee puistossa.
  
- Kiinteistötunnus: 91-431-1-659.
- Molemmat rakennukset sr-2 suojeltu.
- Kaava (VL/S) = Lähivirkistysalue, joka muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan maisematilan reunan. Alueella tehtävät maisemanhoitotoimenpiteet tulee sopeuttaa alueen historiallisiin arvoihin.



# Kartanomuseontie 3, Tuomarinkylä (Lystikukkula)

- Peruste luopumiselle: ei omaa käyttöä.
  - Ehdotetaan rakennuksia myytäväksi hintakilpailulla asumiseen.
  - Maan vuokraus
- 
- Arvioitu myyntiaikataulu: syksy 2023
  - Vastuuorganisaatio: Rya

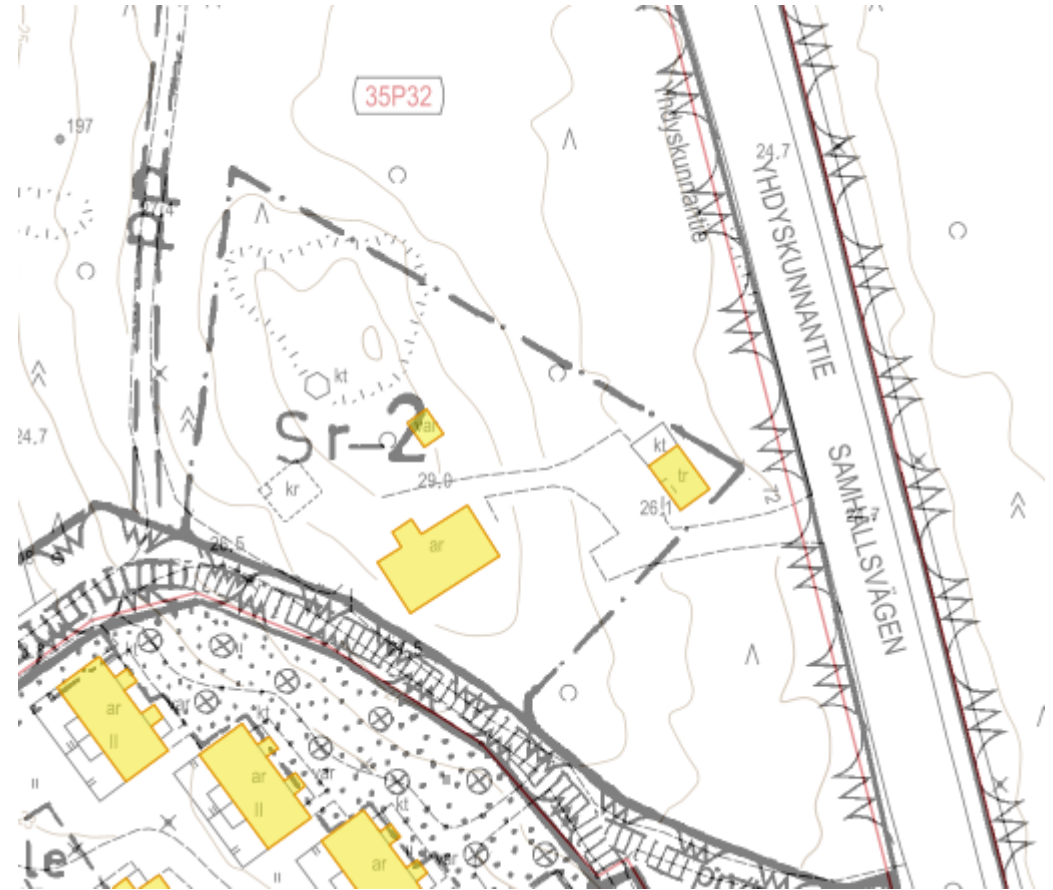


# Yhdyskunnantie 72, Tuomarinkylä / Risulan torppa



# Yhdyskunnantie 72, Tuomarinkylä (Risulan torppa)

- Käyttötarkoitus: asuinrakennus noin 80 m<sup>2</sup>
- Rakennusvuosi: 1910
- Vuokralainen muuttanut pois
  
- Kiinteistötunnus: 091-035-9903-0032
- VP = puisto
- Sr-2 = suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen, jos siihen on olemassa pakottava syy.

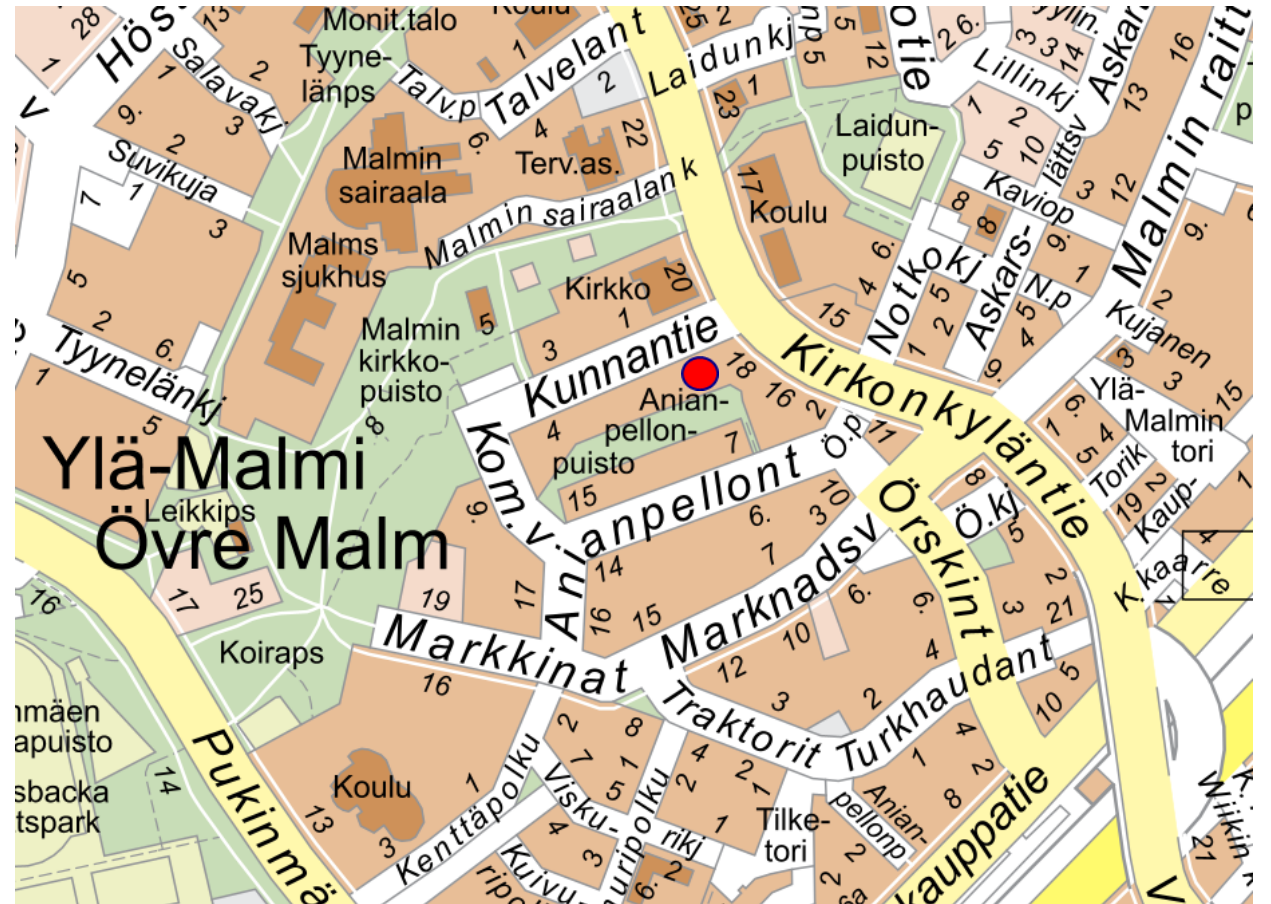


# Yhdyskunnantie 72, Tuomarinkylä (Risulan torppa)

- Peruste luopumiselle: ei omaa käyttöä.
- Ehdotetaan rakennusta myytäväksi hintakilpailulla asumiseen.
- Maan vuokraus
  
- Arvioitu myyntiaikataulu: syksy 2023
- Vastuuorganisaatio: Rya

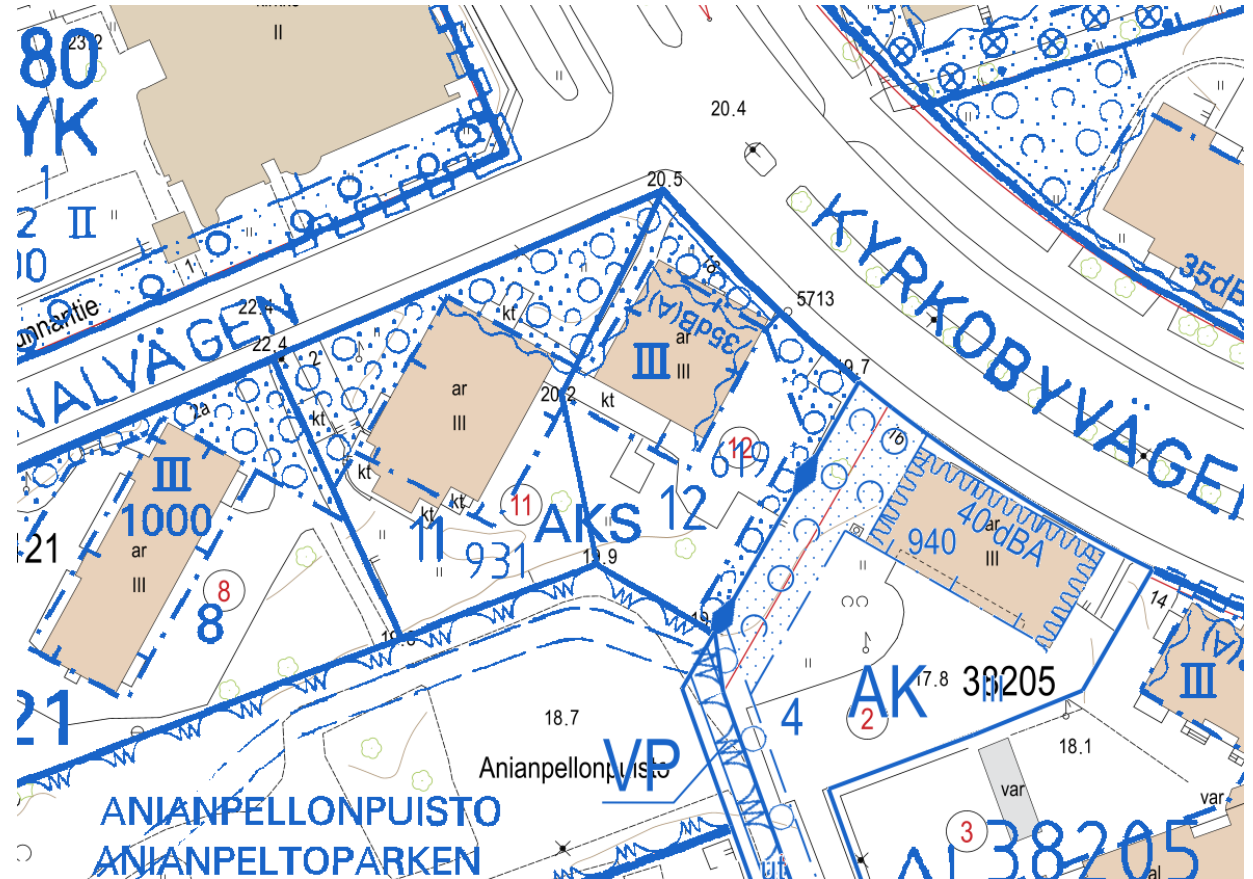


# Kunnantie 2, Malmi (Malmikoti)



# Kunnantie 2, Malmi (Malmikoti)

- Käyttötarkoitus: Muut asuinkerrostalot
- Pinta-ala noin 930 m<sup>2</sup>
- Rakennusvuosi 1960
- Vuokrattu.
  
- Tontti 091-038-0121-0011
- Pinta-ala 6059 m<sup>2</sup>
- AKS = Asuntokerrostalojen korttelialue, jolle saa rakentaa asuntolatyypin kerrostalon.





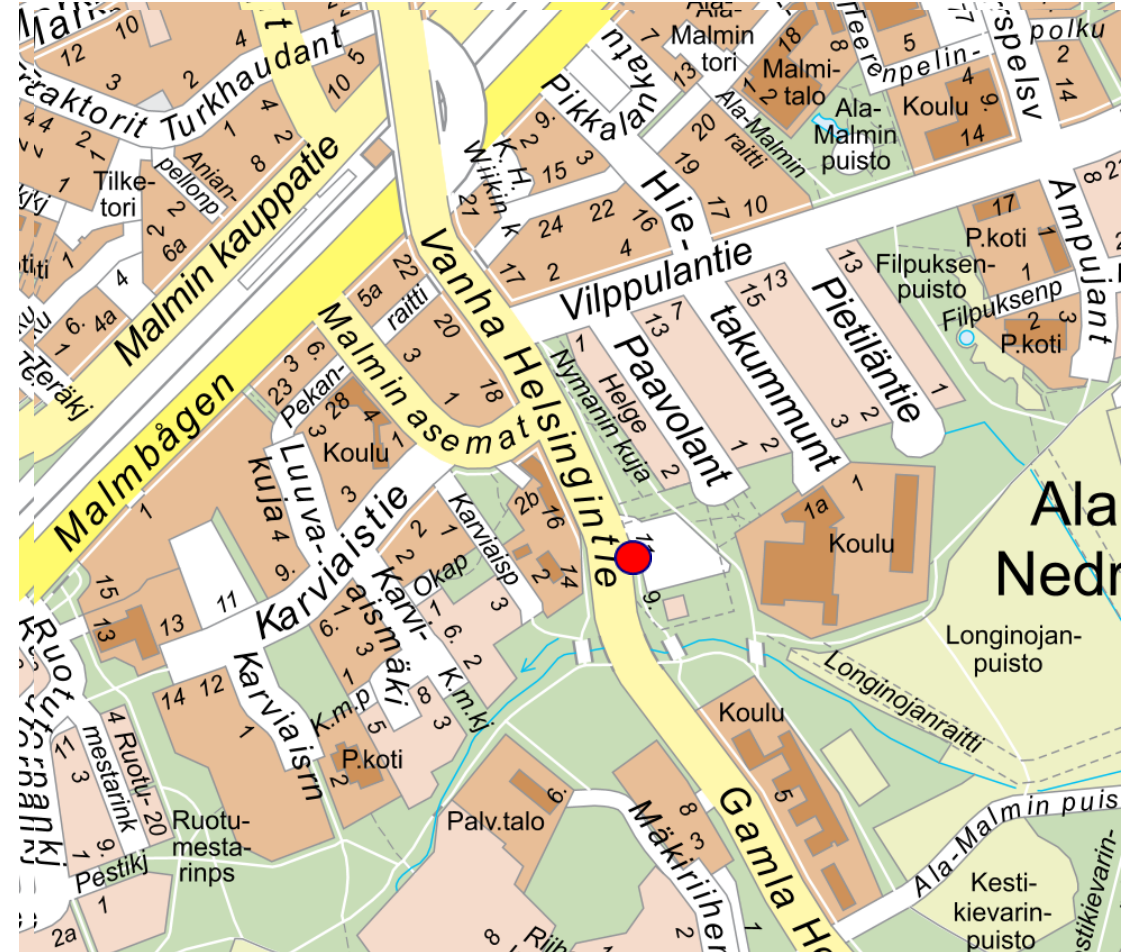
# Kunnantie 2, Malmi (Malmikoti)

- Peruste luopumiselle: ei omaa käyttöä.
  - Ehdotetaan rakennusta myytäväksi neuvottelumenettelyllä ensisijaisesti nykyiselle vuokralaiselle tai naapuritontin rakennuksen omistajalle ja toissijaisesti hintakilpailulla asumis-/asuntolakäyttöön.
  - Tontin vuokraus
- 
- Arvioitu myyntiaikataulu: kevät 2023
  - Vastuuorganisaatio: Rya

# Vanha Helsingintie 9, Malmi (päiväkeskus)

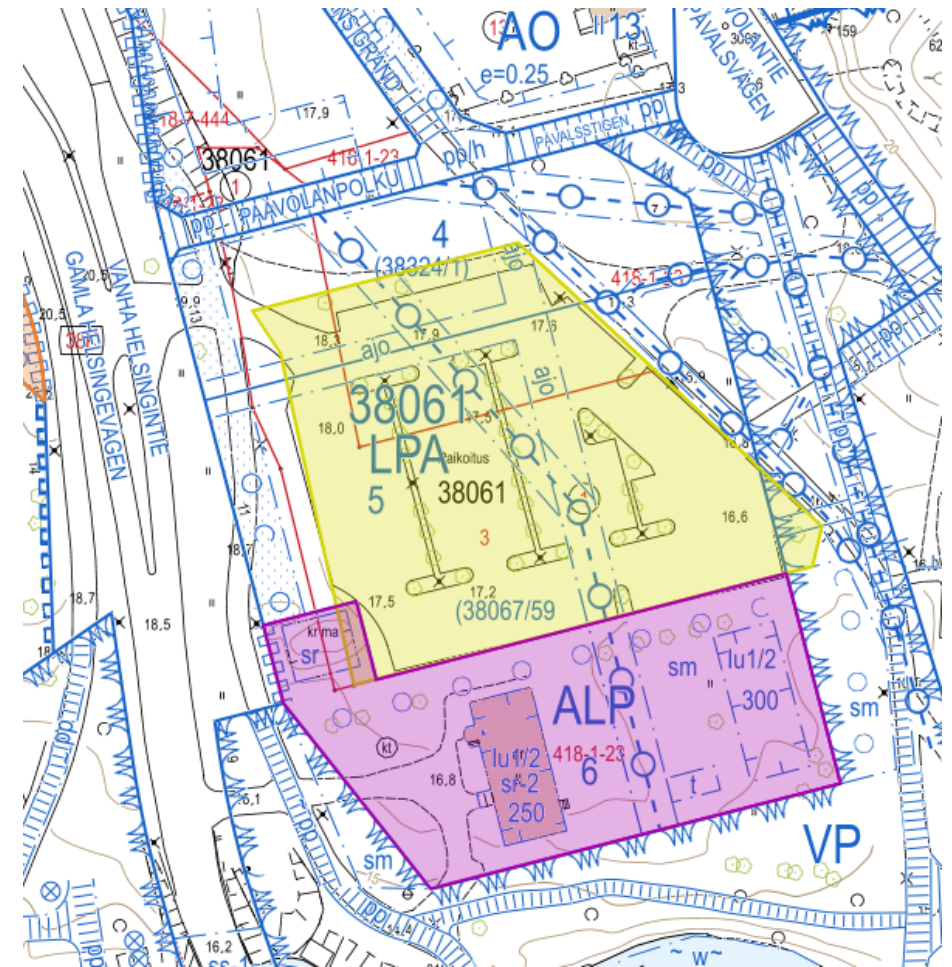


Helsinki



# Vanha Helsingintie 9, Malmi (päiväkeskus)

- Rakennuksen käyttötarkoitus: kokoontumistila / muut sosiaalitoimen rakennukset
- Pinta-ala noin 266 m<sup>2</sup>
- Valmistumisvuosi: 1920
- Vuokrattu.
  
- Kiinteistötunnus: 091-418-0001-0023
- Rakennusoikeus: 250 k-m<sup>2</sup> + 300 k-m<sup>2</sup>
- Kaava (ALP) = Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta saa käyttää enintään 2/3 asuintiloja varten.
- Rakennus on suojeltu sr-2 ja maakellari sr-merkinnällä.
- lu ½ = Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



# Vanha Helsingintie 9, Malmi (päiväkeskus)

- Peruste luopumiselle: ei omaa käyttöä.
  - Ehdotetaan kohdetta myytäväksi neuvottelumenettelyllä ensisijaisesti vuokralaiselle ja toissijaisesti hintakilpailulla asemakaavan mukaiseen käyttöön.
  - Tontin vuokraus
- 
- Arvioitu myyntiaikataulu: syksy 2023
  - Vastuuorganisaatio: Rya

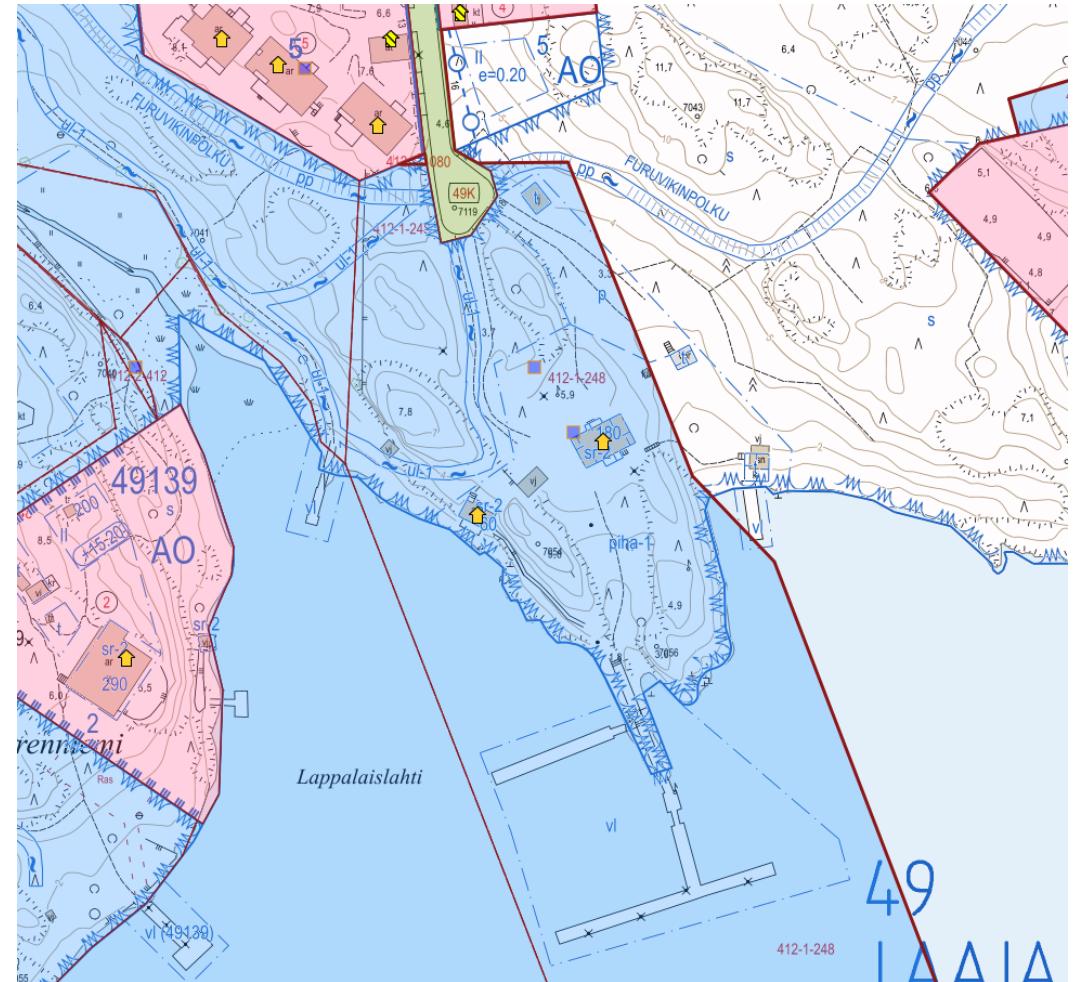


# Keulakuvantie 18, Laajasalo (Huvila, messi ja sauna)



# Keulakuvantie 18, Laajasalo (Huvila, messi ja sauna)

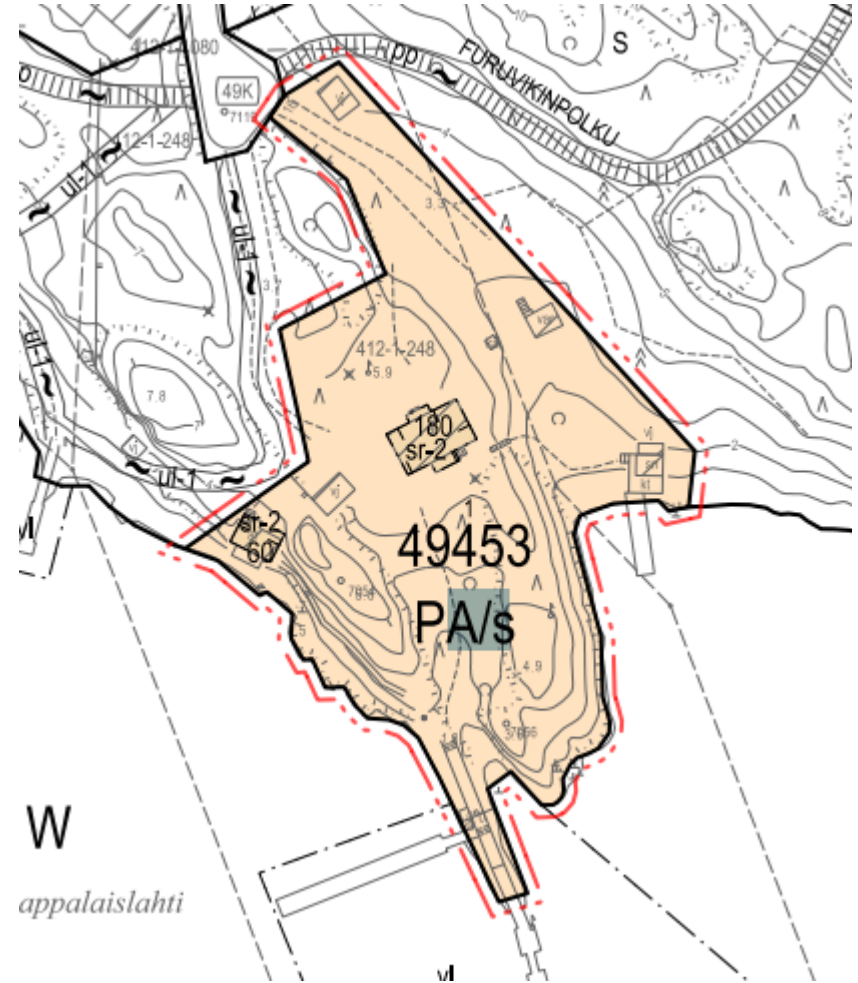
- 4 rakennusta.
- Käyttötarkoitus: yhden asunnon talot noin 146 m<sup>2</sup> ja noin 40 m<sup>2</sup>, talousrakennus noin 13 m<sup>2</sup> ja sauna noin 23 m<sup>2</sup>.
- Rakennusvuosi: 2001.
- Vuokrattu.
- Kiinteistötunnus: 091-412-0001-0248
- Rakennusoikeus: 180 k-m<sup>2</sup> + 60 k-m<sup>2</sup>
- VL/k = Lähivirkistysalue, joka on varattu kunnan tarpeisiin.
- Rakennuksia saa käyttää yhdistys- tms julkiseen tai puolijulkiseen toimintaan.
- 2 rakennusta suojeltu sr-2-merkinnällä.





# Keulakuvantie 18, Laajasalo (Huvila, messi ja sauna)

- **Kaavamuutos meneillään**
- Jollaksen ja Hevossalmen suojeltavat pientalot: Suunnitelman kuvaus
- Jollaksessa ja Hevossalmissa laaditaan asemakaavanmuutos rakennuskiellossa oleville kiinteistöille. Rakennuskielto koskee eräitä kiinteistöjä, joilla sijaitsee mahdollisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, mutta joita ei vielä ole suojeltu. Asemakaavamuutoksen yhteydessä selvitetään rakennuskieltoalueen ja rakennusten suojelutarpeet.



PA/s

Palvelu- ja/tai asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

# Keulakuvantie 18, Laajasalo (Huvila, messi ja sauna)

- Peruste luopumiselle: ei omaa käyttöä.
  - Ehdotetaan rakennuksia myytäväksi hintakilpailulla uuden asemakaavan mukaiseen käyttöön.
  - Maan vuokraus
- 
- Arvioitu myyntiaikataulu : kevät 2024
  - Vastuuorganisaatio : Rya



# Karavaanikatu 4, Vuosaari (Rastilan kartano)



Helsinki



7104.3 E:25506682.7

# Karavaanikatu 4, Vuosaari (Rastilan kartano)

- Käyttötarkoitus: kokoontumistila noin 761 m<sup>2</sup>.
- Valmistunut 1880
- Vuokrattu ravintolakäyttöön.
- Kiinteistötunnus: 091-435-0003-0300
- RT = Loma- ja matkailualue
- Kaava (rt-4) = Leirintäalueen osa, jolla oleva vanha kartanomiljöö on säilytettävä. Alueelle saadaan siirtää tyyliin sopivia vanhoja rakennuksia, mutta alueen jalo lehtipuusto tulee ensisijaisesti säilyttää



# Karavaanikatu 4, Vuosaari (Rastilan kartano)

- Peruste luopumiselle: ei omaa käyttöä.
  - Ehdotetaan rakennusta myytäväksi hintakilpailulla ravintolakäyttöön.
  - Maan vuokraus
- 
- Arvioitu myyntiaikataulu : kesä/syksy 2023
  - Vastuuorganisaatio : Rya

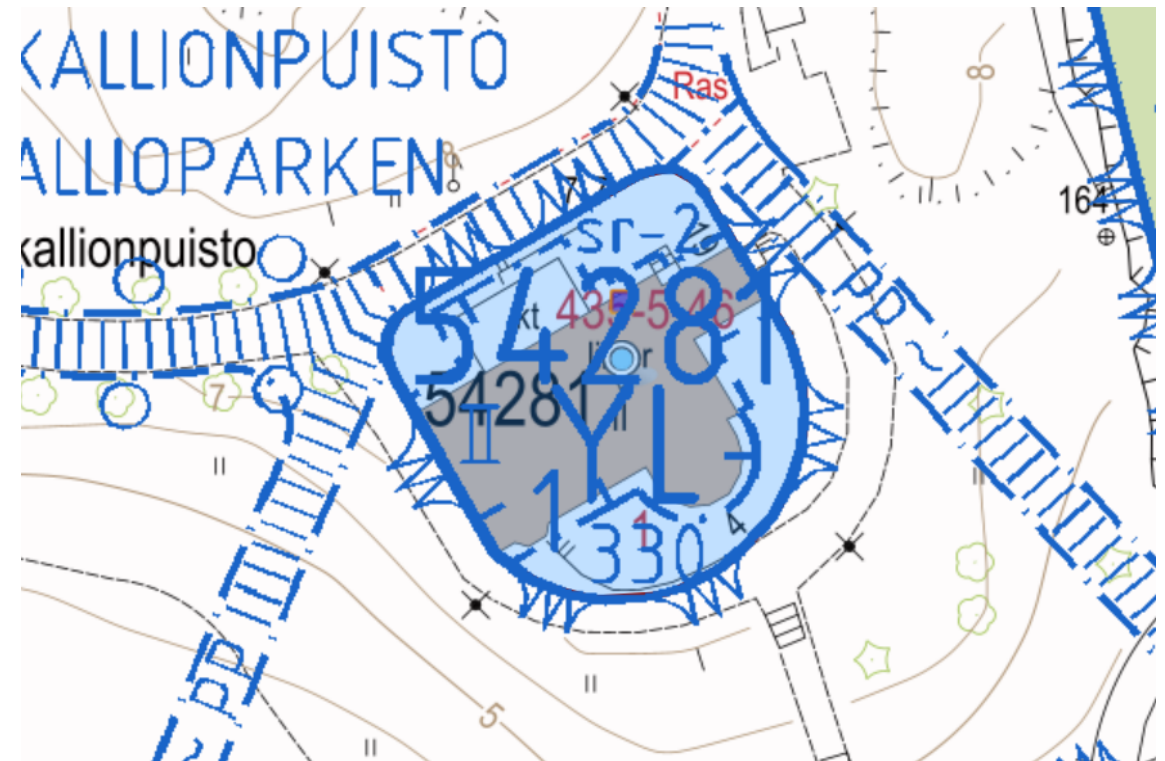


# Solvikinkatu 4, Vuosaari (Villa Solvik)



# Solvikinkatu 4, Vuosaari (Villa Solvik)

- 1 rakennus, noin 260 m<sup>2</sup>.
- Käyttötarkoitus: Ravintola.
- Rakennusvuosi: 1919
- Vuokrattu.
- Kiinteistötunnus:  
091-435-0005-0046
- Rakennusoikeus: 330 k-m<sup>2</sup>
- YL = Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue
- Suojelu sr-2



# Solvikinkatu 4, Vuosaari (Villa Solvik)

- Peruste luopumiselle: ei omaa käyttöä.
  - Ehdotetaan rakennusta myytäväksi hintakilpailulla ravintolakäyttöön.
  - Tontin vuokraus
- 
- Arvioitu myyntiaikataulu : kevät 2024
  - Vastuuorganisaatio: Rya



# Halkullanniemi 8, Vuosaari (Vuosanta 8)

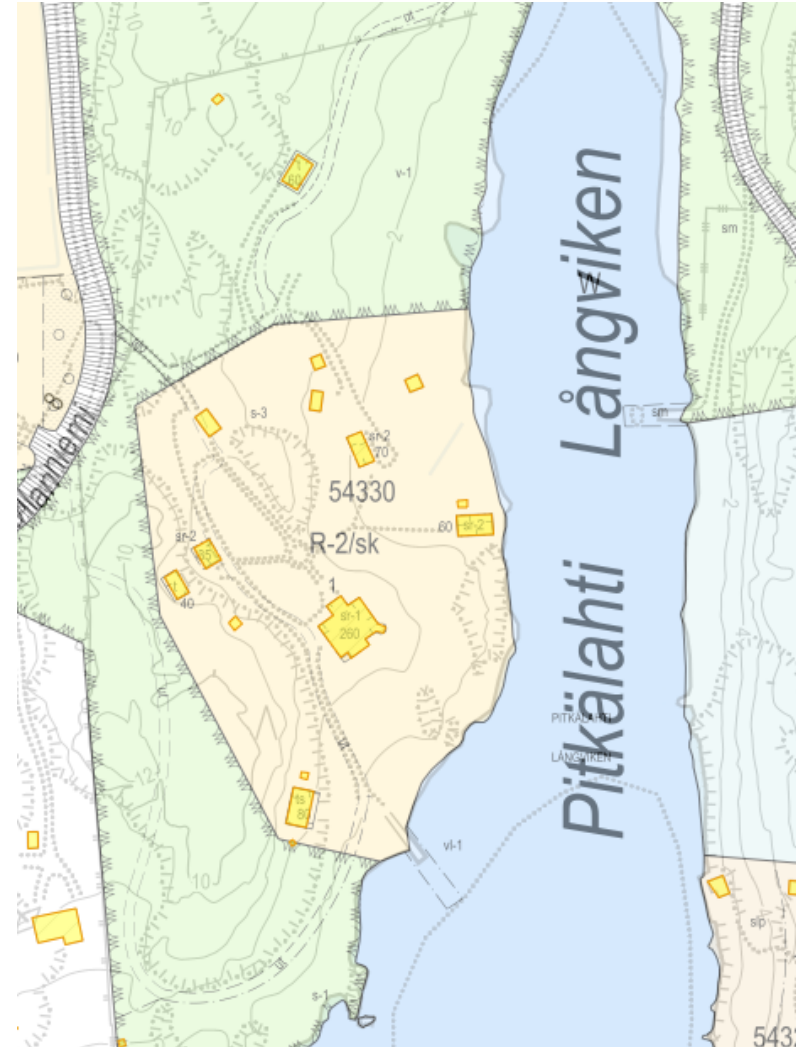


Helsinki



# Halkullanniemi 8, Vuosaari (Vuosanta)

- 9 rakennusta; Muut asuntolarakennukset 2 kpl, talousrakennukset 5 kpl, saunat 1 kpl; yhteensä noin 574,5 m<sup>2</sup>
- Valmistunut 1930
- Kiinteistötunnus: 091-435-0005-0020
- Rakennusoikeus: 545 k-m<sup>2</sup>
- Suojelu sr-1 ja sr 2
- Kaava (R-2/sk) = Loma- ja virkistyspalvelujen korttelialue





# Halkullanniemi 8, Vuosaari (Vuosanta)

- Peruste luopumiselle: ei omaa käyttöä.
  - Ehdotetaan rakennuksia myytäväksi hintakilpailulla asemakaavan mukaiseen käyttöön.
  - Maan vuokraus
- 
- Arvioitu myyntiaikataulu : kevät 2024
  - Vastuuorganisaatio: Rya

# Kipparlahden silmukka 5, Kulosaari (Kulosaaren kartano)



# Kipparlahden silmukka 5, Kulosaari (Kulosaaren kartano)

11 rakennusta, yhteensä 1214 m<sup>2</sup>:

Päärakennus noin 445 m<sup>2</sup> (kokoontumisrakennus)

Pehtoorin talo noin 160 m<sup>2</sup>: vapaa-ajan asuminen

Mäntyhuviila noin 100 m<sup>2</sup>: vapaa-ajan asuminen

Kioski noin 60 m<sup>2</sup>: asuminen

Sauna noin 120 m<sup>2</sup>: saunarakennus

Varasto noin 36 m<sup>2</sup> : talousrakennus

Kellarimökki noin 36 m<sup>2</sup>: talousrakennus

Sauna noin 30 m<sup>2</sup> : saunarakennus

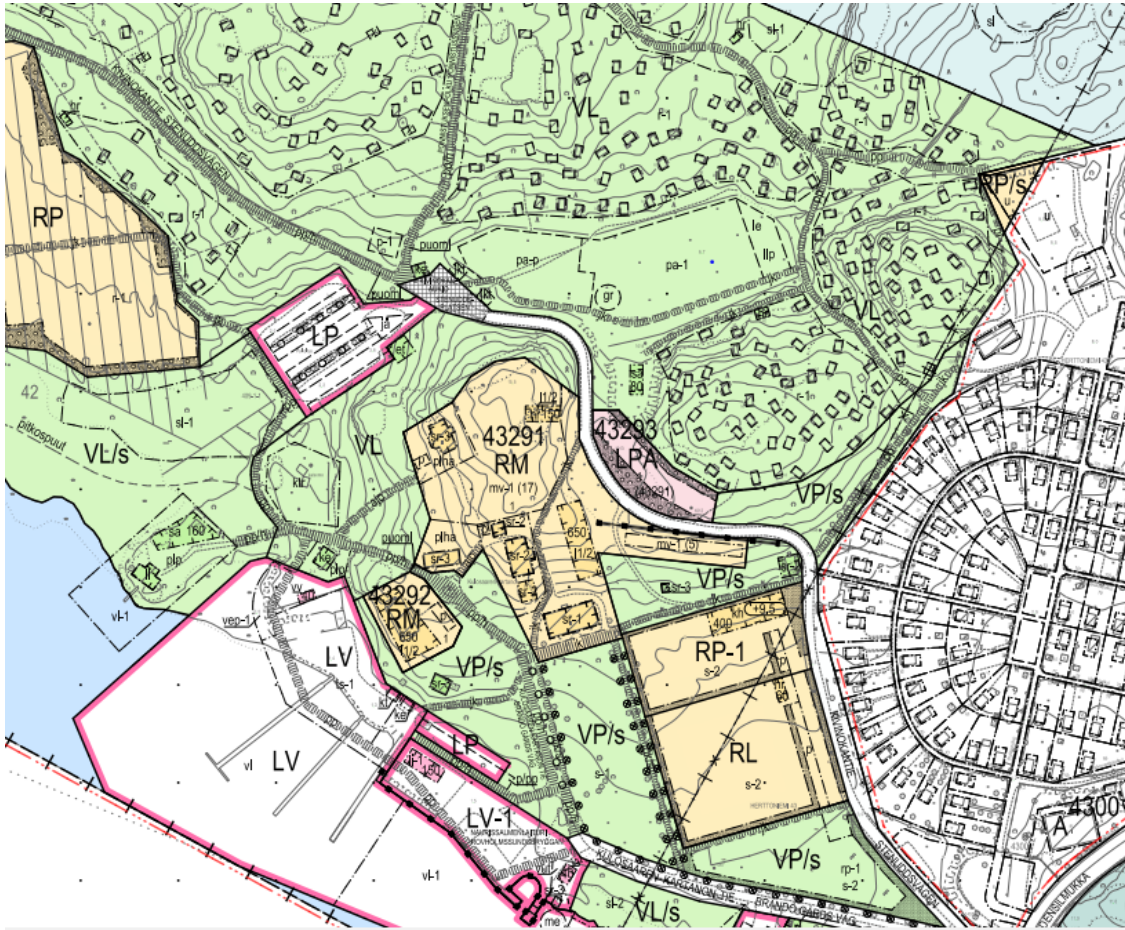
Varasto noin 42 m<sup>2</sup>: talousrakennus

Varasto noin 145 m<sup>2</sup> : talousrakennus

Varasto noin 40 m<sup>2</sup>: talousrakennus

8 rakennuksista vuokrattu.

# Kipparlahden silmukka , Kulosaari (Kulosaaren kartano)



Kaupunginvaltuuston 18.1.2023  
hyväksymä Kivinokan asemakaava ja  
asemakaavan muutos:

Kulosaaren kartanon rakennukset RM-  
alueella ja kaikki 12 rakennusta suojeltu sr-  
1, sr-2 tai sr-3 –merkinnällä.

RM = Matkailua palvelevien rakennusten  
korttelialue



# Kipparlahden silmukka 5, Kulosaari (Kulosaaren kartano)

- Luopumisen peruste: ei omaa käyttöä.
  - Ehdotetaan rakennuksia myytäväksi hintakilpailulla matkailu- ja tapahtumakäyttöön.
  - Maan vuokraus
- 
- Arvioitu myyntiaikataulu : kevät 2024
  - Vastuuorganisaatio : Rya