



§ 259

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginkanslialle Tuk- kutorin toiminnan siirtämisestä perustettavaan yhtiöön

HEL 2020-011787 T 00 00 00

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginkanslialle:

Lautakunta puoltaa Tukutorin henkilöstön, toiminnan ja omaisuuden, lukuun ottamatta kiinteistöjä, rakennuksia ja maa-alueita, siirtämistä liikkeenluovutuksella uuteen perustettavaan yhtiöön. Tukutorin henkilöstö siirtyy uuden yhtiön palvelukseen nk. vanhoina työntekijöinä.

Tukutorin ja Helsingin Leijona Oy:n toimintojen välillä on synergioita. Toimintojen yhdistäminen mahdollistaa nykyistä vaikuttavamman ja kaupungin tavoitteita paremmin edistävän kokonaisuuden muodostumisen. Toimintojen yhdistäminen lisää toiminnan taloudellista läpinäkyvyyttä.

Yhtiön perustaminen kehittää urbaanien kaupunkialueiden ja kulttuurihistoriallisesti merkittävien halli- ja tukkukiinteistöjen sekä Torikortteleiden toimintaa.

Yhtiön liiketoiminta-alueet mahdollistavat vetovoimaisen ja elämyksellisen kaupunki- ja ruokakulttuurin kehittymisen erityisesti Tukutorin ja Teurastamon alueella sekä sen ohella edelleen myös tukkutoritoiminnan ottaen samalla huomioon kaupungin elinkeinopoliittiset tehtävät, kaupunkistrategian tavoitteet ja toimintaympäristön suojeluarvot.

Yhtiön tehtävien ja sen toiminnalle asetettujen tavoitteiden mukaisesti, perustettavalle yhtiölle tulee varata riittävät yhtiön talouteen, henkilöstöön ja sen osaamiseen liittyvät resurssit.

Kaupunki vuokraa Yhtiölle sen toiminnassa tarvittavat rakennukset, tilat ja maa-alueet ulkopuolisen konsultin tekemän asiantuntija-arvion mukaisella vuokratasolla. Yhtiön vuokraamat tilat ovat suojelluissa rakennuksissa, ja kaupunki tilojen omistajana vastaa jatkossakin tilojen peruskorjausinvestoinneista ja ylläpidosta. Vuokrataso ei kaikilta osin vastaa rakennusten vaatimista investoinneista syntyvää kustannustasoa. Tämä tulee ottaa huomioon Rakennukset 31002 -talousarviokohdan vuotuisen tuottotavoitteen määrittelyssä.

Talouselälylaskelmissa ei ole huomioitu mahdollisia lähivuosina tapahtuvia tuloihin ja menoisiin vaikuttavia muutoksia, kuten uutta pakastamo-



hanketta sekä Pohjoisesplanadi 19:ssä sijaitsevan kiinteistön mahdollista myyntiä.

Jatkovalmistelussa on sovittava tarkemmin rakennuksien, tilojen ja maa-alueiden, mukaan lukien torien, ylläpitovastuista ja ylläpitokustannuksista Helsingin kaupungin ja Yhtiön välillä. Lisäksi tulee tarkentaa Malmin hangaarin ja lentokentän tapahtumavuokraustoiminnan järjestäminen sekä niiden talousvaikutukset.

Yhtiölle vuokrattavien rakennusten, tilojen ja maa-alueiden ylläpidosta vastaava ylläpitohenkilöstö tulee pysyä kaupunkiympäristön toimialalla.

Lautakunta edellyttää, että jatkovalmistelu ja siirtymä tehdään tiiviissä yhteistyössä sekä henkilöstön että vuokralaisten kanssa. Erityistä huomiota kiinnitetään vuokralaisten liiketoiminnan kehittämisen mahdollistamiseen.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Elina Siltanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Lautakunta edellyttää, että jatkovalmistelu ja siirtymä tehdään tiiviissä yhteistyössä sekä henkilöstön että vuokralaisten kanssa. Erityistä huomiota kiinnitetään vuokralaisten liiketoiminnan kehittämisen mahdollistamiseen.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mia Haglundin vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kari Pudas, tekninen johtaja, puhelin: 310 15291
kari.pudas(a)hel.fi
Osmo Rasimus, yksikön päällikkö, puhelin: 310 39794
osmo.rasimus(a)hel.fi
Elina Siltanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 32500
elina.siltanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tiivistelmä Tukutorin ja Helsingin Leijonan yhdistymissuunnitelmista
- 2 Kaupunkiympäristön toimialan henkilöstötoimikunnan lausunto 20.4.2021



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa seuraavan lausunnon kaupunginkanslialle:

Lautakunta puoltaa Tukkutorin henkilöstön, toiminnan ja omaisuuden, lukuun ottamatta kiinteistöjä, rakennuksia ja maa-alueita, siirtämistä liikkeenluovutuksella uuteen perustettavaan yhtiöön. Tukkutorin henkilöstö siirtyy uuden yhtiön palvelukseen nk. vanhoina työntekijöinä.

Tukkutorin ja Helsingin Leijona Oy:n toimintojen välillä on synergioita. Toimintojen yhdistäminen mahdollistaa nykyistä vaikuttavamman ja kaupungin tavoitteita paremmin edistävän kokonaisuuden muodostamisen. Toimintojen yhdistäminen lisää toiminnan taloudellista läpinäkyvyyttä.

Yhtiön perustaminen kehittää urbaanien kaupunkialueiden ja kulttuurihistoriallisesti merkittävien halli- ja tukkukiinteistöjen sekä Torikorttelien toimintaa.

Yhtiön liiketoiminta-alueet mahdollistavat vetovoimaisen ja elämyksellisen kaupunki- ja ruokakulttuurin kehittymisen erityisesti Tukkutorin ja Teurastamon alueella sekä sen ohella edelleen myös tukkutoritoiminnan ottaen samalla huomioon kaupungin elinkeinopoliittiset tehtävät, kaupunkistrategian tavoitteet ja toimintaympäristön suojeluarvot.

Yhtiön tehtävien ja sen toiminnalle asetettujen tavoitteiden mukaisesti, perustettavalle yhtiölle tulee varata riittävät yhtiön talouteen, henkilöstöön ja sen osaamiseen liittyvät resurssit.

Kaupunki vuokraa Yhtiölle sen toiminnassa tarvittavat rakennukset, tilat ja maa-alueet ulkopuolisen konsultin tekemän asiantuntija-arvion mukaisella vuokratasolla. Yhtiön vuokraamat tilat ovat suojelluissa rakennuksissa, ja kaupunki tilojen omistajana vastaa jatkossakin tilojen peruskorjausinvestoinneista ja ylläpidosta. Vuokrataso ei kaikilta osin vastaa rakennusten vaatimista investoinneista syntyvää kustannustasoa. Tämä tulee ottaa huomioon Rakennukset 31002 -talousarviokohdan vuotuisen tuottotavoitteen määrittelyssä.

Talouselämyksissä ei ole huomioitu mahdollisia lähivuosina tapahtuvia tuloihin ja menoihin vaikuttavia muutoksia, kuten uutta pakastamohanketta sekä Pohjoisesplanadi 19:ssä sijaitsevan kiinteistön mahdollista myyntiä.



Jatkovalmistelussa on sovittava tarkemmin rakennuksien, tilojen ja maa-alueiden, mukaan lukien torien, ylläpitovastuista ja ylläpitokustannuksista Helsingin kaupungin ja Yhtiön välillä. Lisäksi tulee tarkentaa Malmin hangaarin ja lentokentän tapahtumavuokraustoiminnan järjestäminen sekä niiden talousvaikutukset.

Yhtiölle vuokrattavien rakennusten, tilojen ja maa-alueiden ylläpidosta vastaava ylläpitohenkilöstö tulee pysyä kaupunkiympäristön toimialalla.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunta antaa lausunnon kaupunginkanslialle kaupunkiympäristön toimialan tukkutori-yksikön ja Helsingin Leijona Oy:n yhdistämistä koskevan suunnitelman johdosta.

Kaupunkistrategian puolivälitarkastelun yhteydessä kaupunginhallitus päätti 24.6.2019 kehottaa kaupunginkansliaa yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan kanssa valmistelevaan elokuun 2019 loppuun mennessä selvityksen Tukktorin toimintojen tarkoituksenmukaisesta sijoittumisesta kaupungin organisaatioon. Selvityksen valmistelun jälkeen tarkastelua päätettiin loppuvuodesta 2019 laajentaa koskemaan myös Helsingin Leijona Oy:n toimintoja.

Tavoitteeksi tarkentui perustaa Helsingin kaupungin urbaanien kaupunkialueiden ja kulttuurihistoriallisesti merkittävien halli- ja tukkukiinteistöjen sekä Torikortteleiden toiminnan kehittämistä varten yhtiö, joka keskittyy vetovoimaisen ja elämyksellisen kaupunki- ja ruokakulttuurin kehittämiseen erityisesti Tukktorin ja Teurastamon alueella ja harjoittaa sen ohella edelleen myös tukkutoritoimintaa ottaen samalla huomioon kaupungin elinkeinopoliittiset tehtävät, kaupunkistrategian tavoitteet ja toimintaympäristön suojeluarvot.

Edellä mainittujen tavoitteiden toteuttamiseksi on valmisteltu Tukktorin ja Helsingin Leijona Oy:n nykyisten toimintojen yhdistäminen uuteen perustettavaan yhtiöön. Perustettavan yhtiön, Helsingin kaupunkitilat Oy, on suunniteltu aloittavan operatiivisen toimintansa 1.1.2022, jolloin Tukktorin ja Helsingin Leijonan toiminnot ja henkilöstö siirtyvät uuteen yhtiöön.

Selvitystyön on tehnyt kaupunginkanslian johtama työryhmä, johon ovat kuuluneet myös Helsingin Leijona Oy:n ja Tukktorin edustajat. Lisäksi selvityksen yhteydessä on kuultu muun muassa henkilökuntaa, yrittäjiä ja henkilöstöjärjestöjä. Valmisteluun on lisäksi osallistunut ulkopuolisia talouden, verotuksen ja kiinteistötalouden asiantuntijoita.

Uuden yhtiön toimintaa ohjaa kaupungin sille asettamien tavoitteiden mukaisten palvelukonseptien kehittäminen ja ylläpitäminen Torikortte-



leiden ja Tukutorin alueilla, minkä puitteissa yhtiö kehittää vetovoimaista ja elinvoimaista erikseen päätettävien kaupunkialueiden toimintaa.

Helsingin kaupunki vuokraa yhtiölle kokonaisuutena Tukutorin ja Helsingin Leijonan nykyisessä toiminnassa tarvittavat rakennukset, tilat ja maa-alueet. Lisäksi Helsingin kaupunki tekee Yhtiön kanssa erikseen sopimuksen koskien Yhtiölle annettavaa elinkeinopoliittista ja kaupunkistrategian mukaista kehittämistehtävää ja kaupungin Yhtiöltä ostamia palveluita. Tätä sopimusta ja yhtiön hallintaan tulevien tilojen ja maa-alueiden vuokrausta koskevat esitykset tuodaan erikseen myöhemmin kaupungin päätöksentekoon.

Perustettavalla yhtiöllä on kaksi keskeistä liiketoiminta-aluetta, jotka ovat vuokraus ja kehittäminen. Toiminnot tekevät tiivistä yhteistyötä keskenään ja hyödyntävät yhtiön sisäisiä synergioita sekä käyttävät yhtiön yhteisiä hallinto- ja tukipalveluita. Vuokrausliiketoiminta keskittyy tilojen ulosvuokraukseen sekä toiminnan päivittäiseen kehittämiseen.

Kehittämistoiminto vastaa yhtiölle sovittavien kehittämishankkeiden projektoinnista ja kehittämistoiminnan vuotuisten painopisteiden valinnasta pitkän aikavälin strategisen suunnitelman pohjalta ja kaupungin asettamat vetovoimaisuus- ja kaupunkikulttuuritavoitteet huomioon ottaen.

Henkilöstö

Tukutorin toiminta siirretään perustettavalle yhtiölle liikkeenluovutuksella. Liikkeenluovutuksen kohteena olevassa toiminnossa Tukutorilla on tällä hetkellä yhteensä 15 työsopimussuhteista työntekijää ja 2 viranhaltijaa. Kaikki luovutushetkellä liikkeenluovutuksen kohteena olevassa toiminnossa olevat henkilöt siirtyvät yhtiön palvelukseen. Henkilöt siirtyvät luovutushetkellä heidän aikaisempia tehtäviä vastaaviin tai saman tasoisiin tehtäviin. Tukutorin ja Leijonan henkilöstö siirtyy vanhoina työntekijöinä uuden yhtiön palvelukseen.

Yhtiön talous

Suurin osa yhtiön tuloista tulee tilojen ja alueiden vuokrauksesta, minkä lisäksi kaupunki rahoittaa yhtiön toimintaa vuosittain maksamalla edellä mainittuun palvelusopimukseen perustuen arvonlisäverollista korvausta yhtiölle annetun tehtävän mukaisista yksilöidystä kehittämis- ja muista toimenpiteistä

Laskelmien ja niissä käytettyjen vuokratason ja toiminnan kustannusten perusteella kaupungin yhtiöltä tekemien kehittämis- ja muuhun toimin-



taan liittyvien ostojen määrän tulisi olla vuositasolla noin kolme miljoonaa euroa nykyistä enemmän, jotta yhtiön toiminta ei olisi tappiollista.

Toimintojen yhdistäminen ei lisää kustannuksia nykyisestä, mutta tekee ne aiempaa läpinäkyvämmäksi erityisesti Tukutorin osalta, kun Yhtiö maksaa sen hallitsemista tiloista jatkossa vuokraa kaupungille.

Yhtiön vuokraamien kiinteistöjen, tilojen ja maa-alueiden ylläpito ja peruskorjausinvestoinnit ovat kaupunkiympäristön toimialan vastuulla. Toimintakonseptin muutoksesta aiheutuvien muutostarpeiden kustannukset kuuluvat taloudellisesti yhtiön vastuulle.

Tilojen vuokratason määrittely perustuu suurelta osin ulkopuolisen konsultin tekemään asiantuntija-arviointiin. Tukutorin alueen vuokrat noudattavat tätä arviota. Keskustakortteleiden osalta on päädytty arviota alhaisempaan tasoon. Yhtiön vuokraamat tilat ovat suojelluissa rakennuksissa, mikä rajoittaa merkittävästi niiden käytön tehokkuuden parantamista ja aiheuttaa merkittäviä käytönaikaisia lisäkustannuksia.

Talouseläykset perustuvat nykyiseen toimintaan ja sen edellyttämiin henkilöstöresursseihin eli niissä ei ole otettu huomioon mahdollista kustannusten kasvua uuden yhtiön henkilö- tai muiden resurssien vahvistamiseen liittyen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kari Pudas, tekninen johtaja, puhelin: 310 15291
kari.pudas(a)hel.fi
Osmo Rasimus, yksikön päällikkö, puhelin: 310 39794
osmo.rasimus(a)hel.fi
Elina Siltanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 32500
elina.siltanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tiivistelmä Tukutorin ja Helsingin Leijonan yhdistymissuunnitelmista
- 2 Kaupunkiympäristön toimialan henkilöstötoimikunnan lausunto 20.4.2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 11.05.2021 § 244