



4

Vallilan ala-asteen myynti- ja kehittämissuunnitelma (a-asia)

Pöydälle 28.03.2023

HEL 2023-002987 T 10 01 01 01

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä myyntisuunnitelman, jonka perusteella osoitteessa Hämeentie 80 sijaitsevan Vallilan ala-asteen rakennetut kohteet myydään peruskorjauksen jälkeisellä vuokratasolla kilpailutettavalle yhteiskuntakiinteistöyhtiölle. Kaupan tarkoituksena on edistää peruskorjausta Sale and leaseback -muotoisesti.

Tiivistelmä

Talousarviossa 2023 Vallilan ala-aste on vuokrahankkeena siten, että vuokraus alkaa vuonna 2026. Kohde on merkittävän perusparannuksen tarpeessa. Investointihankkeena valmisteltu hankesuunnitelma ylitti varauksen noin 5 milj. Laskennallinen korjausvelka on noin 2,2 miljoonaa euroa ja hoitokulu kaupungille on vuositasolla noin 83 300 euroa. Kaupunki on suunnitellut tutkivansa sekä Sale-and-leaseback- että Built-to-suit-malleja osana hajautettuja kiinteistösalkun riskejä. Hanke- ja omistamismalli antaa kaupungille esitettävästä pilottikohteesta tietoa, kuinka vertailukelpoinen tämä toteutusmuoto on verrattuna esimerkiksi elinkaarimalliin tai suoraan omaan taseeseen toteuttamiseen. Kiinteistön omistaja kilpailutetaan hankintalain mukaan. Omistajayhtiö vastaa suunnittelusta, rakennuksen perusparannuksesta vuokralaisen tarpeisiin, rahoittamisesta ja kiinteistön omistamisesta sekä kunnossapidosta. Omistajayhtiö toimii vuokranantajana kaupungille. Ensimmäisessä vaiheessa 20 vuoden vuokrasopimus. Jatkovuokrasessa kaupungin neuvotteluasema on vahva.

Esittelijän perustelut

Strategiset linjaukset

Kaupunginhallitus on päättänyt 22.6.2020 § 400 Helsingin kaupungin toimitilastrategian. Päätöksen yhtenä osana todetaan, että kaupunki ja sen pitkäaikaiset sopimuskumppanit omistavat pääosin palveluiden tarvitsemat tilat ja että, kaupungin tilojen tuotanto ja ylläpito on ammattimaista, taloudeltaan ja ajaltaan hallittua, muodostaen esikuvan julkiselle kiinteistönpidolle.

Kaupungin tilaomaisuuden arvoja ovat pitkäikäisyys, terveellisyys, turvallisuus ja vähähiilisyys sekä kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan tu-



keminen. Palvelujen tarvitsemien tilojen tuottamisella, vuokraamisella ja ylläpidolla on arvoihin perustuva omistajaohjaus, jolla varmistetaan kaupungin kokonaisedun ja kokonaistaloudellisuuden toteutuminen.

Myös kaupunginvaltuuston 13.10.2021 § 293 hyväksymässä Helsingin kaupunkistrategiassa viitataan kaupunginhallituksen tekemään toimitilastrategiaan, todeten linjauksen jatkuvan.

Uusi prosessi

Kaupunkiympäristön toimialan johtoryhmässä hyväksyttiin 1.11.2021 ti-loista ja rakennuksista luopumisen toimintamalli ja tavoitteet. Toimintamallissa toimialan sisältä on perustettu kaksi ryhmää, suunnittelu-ryhmä ja ohjausryhmä. Ryhmiin kuuluu edustus tontit-yksiköstä, tilat-yksiköstä, asemakaavoituksesta, rakennusvalvonnasta ja kaupungin-museosta. Suunnitteluryhmän tavoitteena on nostaa myytäväksi ja/tai kehitettäväksi kohteita ja valmistella niistä esitys ohjausryhmälle. Ohjausryhmän hyväksymä esitys tuodaan kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi. Lautakunnan päätöksen jälkeen suunnitteluryhmä aika- tauluttaa jatkotoimet ja raportoi toteutuneet myynnit ja muut taloudelliset arvot ohjausryhmälle. Ohjausryhmän valvoo asetettujen tavoitteiden toteutumista ja arvioi prosessin toimivuutta. Tavoitteena on saavuttaa 1+2 malli, jossa lautakunta päättää aina seuraavalle vuodelle myytäväksi tai kehitettäväksi tulevat kohteet, sekä saa tiedon seuraavan kahden vuoden aikana prosessiin mahdollisesti tulevista kohteista.

Myyntiprosessista

Rakennukset myydään ensisijaisesti avoimella hintakilpailulla ja tontti vuokrataan. Jos kohde sijaitsee yleisellä alueella esimerkiksi puistossa, tarvittava maa-alue vuokrataan. Tarvittava vuokra-alue määräytyy kohteen käytettävyyden ja toiminnan vaatiman tilantarpeen mukaan. Joissakin poikkeustapauksissa myös rakennuksen kanssa voidaan myydä tontti, jos se on kohteen kunnostamisen tai alueen kehittämisen kannalta merkittävää.

Jokainen kohde vaatii erillisen päätöksen myynnistä ja mahdollisesta tontin- tai maa-alueen vuokraamisesta. Kohteiden myyntiin laittamisesta päätetään erikseen suunnittelu- ja ohjausryhmän johdolla.

Myytävä kohde

Talousarviossa 2023 Vallilan ala-aste on vuokrahankkeena siten, että vuokraus alkaa vuonna 2026. Kohde on merkittävän perusparannuksen tarpeessa. Investointihankkeena valmisteltu hankesuunnitelma ylitti noin 5 miljoonan euron varauksen. Laskennallinen korjausvelka on noin 2,2 miljoonaa euroa.



Korjausvelalla tarkoitetaan summaa, jolla kohde saadaan remontoitua kohtuulliseen käyttökuntoon. Helsingin kaupungin korjausvelan laskennassa käytetään lähtö- ja tavoitetasona 75 % kuntoluokkaa, eli korjausvelan määrä on laskennallisesti se määrä, jolla rakennus saadaan remontoitua tavoiteltuun 75 % käyttökuntoon.

Kaupunki on suunnitellut tutkivansa sekä Sale-and-leaseback- että Built-to-suit-malleja osana hajautettuja kiinteistösalkun riskejä. Huomioiden erityisesti hankevarauksen ylitykset Etu-Töölön ja Kallion lukiohankkeissa on katsottu, että malli olisi erityisen toimiva kaupungille.

Rakennus myytäisiin lähtökohtaisesti yhteiskunnallisesta kiinteistösijoittamisesta kokemusta omaavalle yhtiölle. Tontti pysyy edelleen kaupungin omistuksessa.

Kiinteistön omistaja kilpailutetaan hankintalain mukaan. Omistajayhtiö vastaa suunnittelusta, rakennuksen perusparannuksesta vuokralaisen tarpeisiin, rahoittamisesta ja kiinteistön omistamisesta sekä kunnossapidosta. Omistajayhtiö toimii vuokranantajana kaupungille.

Ensimmäisessä vaiheessa 20 vuoden vuokrasopimus. Jatkovuokrauksessa kaupungin neuvotteluasema on vahva.

Kaupunki on selvittänyt markkinavuoropuhelumenettelyllä markkinoiden kiinnostusta tämän tyyppisen hankkeen toteuttamiseen, ja markkina on osoittanut merkittävää kiinnostusta kaupunkiin vuokralaisena ja yhteistyökumppanina. Hanke- ja omistamismalli antaa kaupungille esitettävästä pilottikohteesta tietoa, kuinka vertailukelpoinen tämä toteutusmuoto on verrattuna esimerkiksi elinkaarimalliin tai suoraan omaan taseeseen toteuttamiseen, joissa kuitenkin tulevaisuudessa perusparannuksissa kaupunki maksaa rakennuksen kulumista eli arvon alentumista omalla riskillään.

Myytäväksi esitettävän kohteen yhteenlaskettu hoitokulu kaupungille on vuositasolla noin 83 300 euroa.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranhaltija päättää kiinteistöjen tai rakennusten myynnistä tai vaihdossa luovuttamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallitus on päätöksellään 18.9.2017, 865 § vahvistanut kiinteistöjen ja rakennusten myyntiä tai vaihdossa luovuttamista koskevan toimivallan rajan siten, että kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen tai rakennusten myynneistä tai vaihdossa luovuttamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.



Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 3.10.2017, 135 § delegoinut toimivaltaansa myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö päättää myynnistä tai vaihdossa luovuttamisesta kiinteistöjen tai rakennusten kokonaisarvon ollessa yli 500 000 euroa ja enintään 1 500 000 euroa tai ilman euromääräistä ylärajaa, jos luovutus perustuu kiinteistökaupan esisopimukseen tai vuokrasopimuksen osto-optioehtoon, ja tontit-yksikön päällikkö päättää myynnistä tai vaihdossa luovuttamisesta kiinteistöjen tai rakennusten kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.

Delegointipäätöksessä lautakunta myös edellyttää, että delegointipäätöstä koskevien kiinteistöjen myyntisuunnitelmat tuodaan lautakunnalle tiedoksi vuosittain tai tarvittaessa useammin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maarit Kontio, va. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 21522
maarit.kontio(a)hel.fi
Antti Halm, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 42150
antti.halm(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Vallilan ala-asteen perusparannus kohde-esittely

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Rya