



12.11.2024

Asia/13

13

Rakennettujen kiinteistöjen myyntisuunnitelma (a-asia)

HEL 2024-014014 T 10 01 01 01

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen myyntisuunnitelman, jonka perusteella seuraavat rakennetut kohteet myydään:

- Töölön virastotalo, Taka-Töölö
- Sturenkatu 18-20 (Stadin ammattiopisto), Vallila
- Sturenkatu 22 (Stadin ammattiopisto), Vallila
- Sturenkatu 25, Vallila
- Kustaa Vaasan tie 13 (Toukolakoti), Toukola
- Soutustadion, Merikannontie 8, Taka-Töölö
- Laivapojanaukio 2, (Sonckin talo), Länsisatama
- Kallvikinniementie 9, (Ravintola Maininki), Vuosaari
- Malmin raitti 3, Malmi
- Husön kartanon rakennukset, Talosaari
- Pohjolankatu 3, Käpylä
- Skatanniementie 19, (Skatan tila) Vuosaari
- Talin siirtolapuutarhan kerhorakennus, Pitäjänmäki
- Kulosaaren kartanon tie 46, Kulosaari
- Vuorilahden kurssikeskus, Vuorilahdentie 5, Laajasalo
- Vuorilahdenniemi, Wuorion ja Bergvikin huvila, Vuorilahdentie 5
- Telakkarakennukset, Nahkahousut-niminen saari, Lauttasaari

Esittelijän perustelut

Strategiset linjaukset

Kaupunginhallitus on päättänyt 22.6.2020 (400 §) Helsingin kaupungin toimitilastrategiasta. Päätöksen yhtenä osana todetaan, että kaupunki harjoittaa aktiivista omistajapolitiikkaa luopumalla niistä tiloista, joita ei tarvita omassa palvelutuotannossa ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Myös kaupunginvaltuuston 13.10.2021 (293 §) hyväksymässä Helsingin kaupunkistrategiassa viitataan kaupunginhallituksen tekemään toimitilastrategiaan. Kaupunkistrategiassa todetaan linjauksen jatkuvan, eli kiinteistöistä, jotka eivät ole kaupungin käytössä, luovutaan.

Myyntisuunnitelman valmistelu



Kaupunkiympäristön toimialan johtoryhmässä hyväksyttiin 1.11.2021 tiloista ja rakennuksista luopumisen toimintamalli ja tavoitteet. Toimintamallissa toimialan sisälle 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 aikatauluttaa 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

Nyt esiin nostetut kohteet ovat olleet joko tyhjänä tai niissä on vuokralainen, mutta yhteistä kohteille on, etteivät ne ole kaupungin toimitilastategiassa esitettyjä kaupungin omaan palvelutarpeeseen tarvittavia kohteita. Kohteet ovat valittu myös niin, että ne voidaan myydä tai ainakin myyntiprosessi voidaan aloittaa vuoden 2025 aikana.

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 rakennuksen kanssa voidaan myös myydä tontti, jos se on kohteen kunnostamisen tai alueen kehittämisen kannalta merkittävää. Jos myytävässä kohteessa on pitkäaikainen vuokralainen, niin kohdetta voidaan tarjota vuokralaiselle tai hänen osoittamalleen vuokralaisen läheiselle yhteistyötaholle. Kauppahinta perustuu neuvotteluihin ja neuvottelutuloksen markkinaehtoisuus varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan arvioin.

Kohteet, joissa on kehityspotentiaalia kaavamuutoksen kautta, esitetään myytäväksi joko niin, että kaupunki vie itse kaavamuutosprosessin valmiiksi, tai niin, että kohde kehitetään yhdessä tulevan ostajan kanssa. Molemmissa tapauksissa kohde myydään hintakilpailulla tai mahdollisesti yhdistetyllä hinta- ja laatu/konseptakilpailulla.

Myytävät kohteet

Nyt myyntiin esitettäviin seitsemääntoista kohteeseen on tulossa merkittäviä perusparannuksia tai niissä on jo välittömiä toimia vaativia remonttitarpeita. Kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista nykyisen tilastra-



tegian mukaisesti investoida kohteisiin muuta kuin välttämättömät ylläpitoa vaativat korjaukset. Kyseisten kohteiden laskennallinen korjausvelka on noin 47,4 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.

Myytäväksi esitettävien kohteiden yhteenlaskettu hoitokulu kaupungille on vuositasolla noin 1,5 milj. euroa.

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

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 ja tontit-yksikön päällikölle. 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. 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

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja



12.11.2024

Asia/13

Leena Sutela

Lisätiedot

Päivi Korpela, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 75144
paivi.korpela(a)hel.fi

Liitteet

1 Myyntisuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Rakennukset ja yleiset alueet
Asemakaavoitus