

11.12.2023

# Helsingin kaupungin rakennuksiin ja tiloihin liittyvät omistajapoliittiset linjaukset

## Yleiset linjaukset

1. Kaupungin rakennusten ja tilojen tuottamisen lähtökohtana on kaupungin strategiaan tavoitteisiin ja kaupunkitasoisiin yhtenäisiin kriteereihin perustuen määritelty dynaamisesti päivittyvä kaupungin palveluverkkosuunnitelma, jonka pohjalta määritetään toimialojen tilatarpeet riittävällä aikajänteellä ja tarkkuudella.
2. Toimitilojen omistamisen ja hankinnan tavoitteena ja lähtökohtana on toiminnan ja palveluiden järjestämisen kannalta laadun (tilojen toiminnallisuus ja kunto), määrän, kaupungin strategisten tavoitteiden ja sijainnin suhteen tarkoituksenmukaisten tilojen tarjoaminen kaupungin eri toimialojen, virastojen ja liikelaitosten käyttöön.
3. Kaupungin tilojen suunnittelussa, rakentamisessa ja remontoinnissa lähtökohtana on varmistaa edellytykset laadukkaiden palveluiden tuottamiselle sekä tarkoituksenmukaisten ja viihtyvien tilojen varmistaminen kaupunkilaisille ja henkilöstölle.
4. Toimitilat tarjotaan käyttäjille oikea-aikaisesti, kustannustehokkaasti ja tilojen koko elinkaaren aikainen kokonaistaloudellisuus huomioiden.
5. Toimitilojen tulee vastata kaikkiin kaupungin tavoitteisiin niiden toteutustavasta tai hallintamallista riippumatta.
6. Pääsääntönä on, että kaupunki luopuu sellaisista omistamistaan ja vuokraamistaan tiloista, joille ei ole olemassa kaupungin omaa käyttöä tai joiden omistamiseen tai vuokraamiseen ei ole olemassa strategista tai muuta perusteltua ja päätettyä tavoitetta.

11.12.2023

## Linjaukset tilojen ylläpidosta

7. Tilojen ylläpitovastuu on aina tilojen omistajalla. Poikkeuksena ovat elinkaarimallilla toteutettavat hankkeet, joissa rakennusten ylläpitovastuu on ulkoistettu palveluntuottajalle. Tilojen ylläpidolle määritellään toteutumista arvioivat laadulliset mittarit ja sanktiot. Kaupunkiorganisaation sisällä toimialojen välisestä ylläpitovastuusta sovitaan erikseen.
8. Kaupungin hallinnassa olevien tilojen ylläpito järjestetään siten, että käytössä tarvittavat tilat säilyvät käyttökelpoisina tilojen koko laskennallisen käyttöiän.
9. Kaikki kaupungin omistuksessa olevat tilat pidetään käyttökelpoisina ja tilojen käyttötarkoituksen mahdollistamassa käytössä, lukuun ottamatta purettavaksi suunniteltuja rakennuksia.
10. Luovuttavien tilojen luopumisprosessia tehostetaan, jotta ylläpidon resurssit voidaan käyttää tehokkaasti niihin rakennuksiin ja tiloihin, jotka toimitilastrategiassa on linjattu kaupungin omistukseen.
11. Luovuttaville tiloille laaditaan oma niiden erityispiirteet huomioon ottava ylläpito-ohjelma.

## Linjaukset tilojen käytöstä

12. Kaupungin hallinnassa olevien tilojen käyttöaste optimoidaan ja tilojen mahdollista vajaakäyttöä vähennetään ennen uusien kaupungin palveluverkon kannalta välttämättömien tilahankkeiden käynnistämistä.
13. Ennen uusien tilatarpeiden esittämistä osana palveluverkkosuunnitelman päivitystä arvioidaan olemassa olevien tilojen käyttöastetta tiedossa olevan palvelutarpeen perusteella sekä mahdollisuus tilojen tehokkaampaan käyttöön joko käyttöaikojen laajentamisen tai palvelua ja toimintaa kehittämällä tilariippumattomaan suuntaan.
14. Toimistotilojen käytön osalta laaditaan ja otetaan käyttöön kaupunkiyhteinen mitoitusperiaate, jota tarvittaessa päivitetään.
15. Tilojen mahdollista vajaakäyttöä vähennetään kaupunkiyhteisen tilavarauspalvelun avulla.
16. Tilojen monipuolista käyttöä (ja korkeaa käyttöastetta) edistetään teknisillä ratkaisuilla muun muassa lukituksella ja kulunvalvonnalla.

## Linjaukset uusien tilojen hankkimiselle

17. Kaupungin tilatarve ratkaistaan ensisijaisesti olemassa olevissa rakennuksissa ja tiloissa. Tarvittaessa toimintaa mukautetaan tilojen turvallisuuden ja terveellisyyden mahdollistamissa rajoissa, mikäli mukauttaminen on kokonaistaloudellista ja olennaiset

11.12.2023

toiminnalliset syyt eivät tätä estä. Vasta toissijaisesti tilatarpeen ratkaisemiseksi käynnistetään uusien tilojen rakentaminen tai laajennus-/perusparannushanke.

18. Kaupunki toteuttaa omaan omistukseensa sellaiset lakisääteisten palveluiden tuottamiseen tarvittavat rakennukset, joiden katsotaan toimivan kulloinkin voimassa olevan palveluverkon runkona ja joiden toteuttamiselle ei ole olemassa muuta kaupungin kokonaisedun varmistavaa toteutustapaa. Palveluverkon runkona pidetään sellaisia rakennuksia, jotka arvioidaan tarvittavan kaupungin pysyvässä palvelutuotannossa rakennuksen suunniteltu elinkaari huomioon ottaen. Runkoverkko nojautuu voimassa oleviin kaupungin palveluverkkolinjauksiin.
19. Kaupungin omistukseen tulevia tiloja voidaan toteuttaa sekä kaupungin suoraan omistukseen että kaupungin omistamien kiinteistöyhtiöiden omistukseen. Ensisijaisesti uudet hankkeet ohjelmoidaan toteutettavaksi osana talonrakennushankkeiden 10-vuotista rakentamishjelmaa kaupungin suorina investointeina kulloinkin käytettävissä olevien investointimäärärahojen puitteissa. Poikkeuksen muodostavat palveluasumiskohteet, joissa asuminen ja toimitilat ensisijaisesti rakennetaan Helsingin kaupungin asunnot (Heka) Oy:n omistukseen.
20. Mikäli kaupungin tilatarpeen toteuttamiseksi ei ole mahdollista osoittaa kaupungin tai kaupungin tytäryhteisön omistuksessa olevia tiloja, alueella olevien tilojen perusparantaminen tai uudisrakennushankkeen toteuttaminen ei ole kokonaistaloudellisesti tai tiedossa olevan tilatarpeen keston perusteella perusteltua, eikä palveluverkon edellyttämään sijaintiin ole mahdollista kaavoittaa uusia kaupungin Y-tontteja ja siten toteuttaa uudisrakennushanketta, palvelutarpeen edellyttämät tilat voidaan hankkia myös vuokraamalla olemassa olevia tiloja tai kaupunkia varten rakennettavia uusia tiloja. Tämä ei koske markkinoilla jo olevia toimistotiloja, joista on toistaiseksi todettu olevan ylitarjontaa pk-seudulla.
21. Kaupungin Y-tontille toteutettavia vuokrahankkeita voidaan vain perustelluista syistä toteuttaa niissä tilanteissa, joissa kaupungin omat resurssit eivät mahdollista hankkeiden edistämistä tilojen tarpeen edellyttämässä aikataulussa.
22. Vuokratiloja hankittaessa vuokrasopimukset neuvotellaan toiminnallisesti ja kokonaistaloudellisesti tarkoituksenmukaiseksi ajanjaksoksi, mutta ensisijaisesti perusvuokrakaudeltaan korkeintaan 15 vuoden ajaksi.
23. Tilojen vuokraukseen liittyviä kustannusriskejä pienennetään aktiivisesti esimerkiksi vuokrasopimuksiin sisällytettävien osto-optioin tai muilla käytössä olevin keinoin.

## Linjaukset rakentamishjelman laatimiseen

24. Käyttäjätöimiala käynnistää yhdessä kaupunkiympäristön toimialan kanssa riittävän ajoissa lähtötietojen tuottamisen hankkeen esittämiseksi rakentamishjelmaan ja tarvepäätöstä varten.

11.12.2023

25. Kaupungin suoraan omistaman tai kaupungin tytäryhteisöjen omistaman ja kaupungin palveluverkon pitkäaikaisen rungon muodostaman tilakannan edellyttämät perusparannukset ohjelmoidaan talonrakentamishankkeiden rakentamishjelmaan ja toteutetaan oikea-aikaisesti ja tarkoituksenmukaisessa laajuudessa. Rakentamishjelman laadinta perustuu kaupungin palveluverkkosuunnitelman pitkäjänteiseen toteuttamiseen sekä kulloinkin käytettävissä olevien investointimäärärahojen priorisointiin.
26. Kaupungin 10-vuotinen talonrakennushankkeiden rakentamishjelma laaditaan siten, että olemassa olevien ja palveluverkon pitkäaikaisen rungon muodostamien tilojen ja rakennusten edellyttämät perusparannukset priorisoidaan ohjelmointityössä. Ohjelmoinnissa otetaan huomioon myös rakennusten ja tilaomaisuuden arvon säilyttäminen kaupungin suoraan tai kaupungin tytäryhteisöjen omistuksessa olevan ja kaupungin palveluverkon pitkäaikaisen rungon muodostaman tilakannan osalta.
27. Tytäryhteisöjen hallinnoimien tilojen perusparannussuunnitelmat laaditaan siten, että ne ovat omaisuuden käyttökelpoisuus ja tarkoituksenmukainen käyttö huomioiden oikea-aikaisia.

## Linjaukset tiloista luopumisesta

28. Käyttäjätoimialat sopeuttavat tiloista luopumisen mahdollisuuksien mukaan tilojen tai rakennusten elinkaareen tai vuokrasopimukseen siten, ettei kiinteistöjä jää tyhjäksi tai vajaakäyttöisiksi pidemmäksi aikaa. Kaupunkiympäristön toimiala vastaa sovittujen kriteerien ja yhteisten suunnitelmien mukaisesti luovuttavien tilojen tehokkaasta luopumisprosessista.
29. Toiminnan muutoksen kustannusvaikutuksia arvioitaessa huomioidaan tilojen ja rakennusten poistamaton osuus kustannusvaikutuksena, mikäli erikoistiloille ei ole löytymässä välitöntä saman vuokratuoton takaavaa käyttöä. Näkökulman huomioiminen ei saa kuitenkaan johtaa epätarkoituksenmukaiseen kannustimeen pitää kiinni tarpeettomista tiloista. Toiminnan kannalta tarpeettomaksi jäävien tilojen kiinteistökehitys ja luopumisprosessi käynnistetään välittömästi, kun tiloista luopuminen todetaan kaupunkiyhteisen palveluverkon kannalta tarkoituksenmukaiseksi.
30. Kaupunki myy aktiivisesti niitä tiloja, joista se on päättänyt luopua. Ennen tilojen myymistä kaupunki arvioi ja varmistaa tilojen ja kiinteistöjen mahdollisen kaavallisen kehittämispotentiaalin sekä arvioi mahdollisen Y-tonttien alueellisen tarpeen. Erityisiä suojeluarvoja omaavien rakennusten myynnissä edistetään tarkoituksenmukaisella tavalla näiden arvojen säilymistä myös uuden omistajan aikana.
31. Ensisijaisesti luovuttavista tiloista tai kiinteistöistä tulee järjestää avoin tarjouskilpailu, jotta voidaan varmistaa markkinaehtoinen luovutushinta. Tarjouskilpailuissa yhtenä vaihtoehtona mahdollistetaan kaava- tai poikkeamispäätösehdollisten tarjousten antaminen. Kaava- tai poikkeamispäätösehdolliset tarjoukset mahdollistavassa tarjouskilpailuissa kaupungin tavoitteena on optimoida rakennusoikeuden määrä ja käyttötarkoitus parhaan mahdollisen luovutushinnan saamiseksi. Perustellusta syyistä

11.12.2023

voidaan kohteen kehittämiseksi tehdä suunniteluvaraus ja luovuttaa tilat tai kiinteistö kuntalain mukaisesti ulkopuolisen arviokirjan perusteella. Luopumisjärjestystä arvioitaessa otetaan huomioon muun muassa vajaakäytöstä ja suurista käyttökustannuksista kaupungille syntyvät tappiot, markkinapotentiaali sekä vaikutus alueen maankäytön kehittämiseen.

## Linjaukset tilojen väliaikaiskäytöstä

32. Pyritään lisäämään ja laajentamaan tilojen väliaikaiskäyttöä, jotta tiloja ei olisi tyhjiillään käyttämättömänä. Sellaisia tiloja, joista on päätetty luopua tai tiloja, jotka jäävät vajaakäyttöiseksi voidaan tarjota vapaata kansalais- ja järjestötoimintaa, kulttuuritoimintaa, vapaa-ajan toimintaa tai muuta soveltuvaa toimintaa varten. Tämä tehdään ensisijaisesti operaattorimallin mukaisesti ja toissijaisesti määräaikaisilla sopimuksilla ennen lopullista luopumista.

## Linjaukset väistötilojen järjestämisestä

33. Perusparannuksista aiheutuvat tilapäisten väistötilojen tarve minimoidaan hankkeiden oikea-aikaisella ohjelmoinnilla, käyttäjien palveluverkkosuunnittelun oikea-aikaisella ajoittamisella suhteessa perusparannustarpeisiin sekä pitkäaikaisten väistötilaketjujen tai pysyvien väistötilojen toteuttamisella. Pysyvien väistötilojen suunnittelun lähtökohtana on sekä alueellinen että koko kaupungin mittakaava.
34. Väistötilojen hankinnassa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia tiloja kuitenkin siten, ettei se vaikeuta merkittävästi kaupungin pyrkimystä luopua tiloista, joille sillä ei ole pitkän tähtäimen käyttöä.
35. Mikäli alueellinen tarve huomioiden ei ole pysyviä tiloja hyödynnettävissä kohtuullisin kustannuksin, on väliaikaisten väistötilojen toteuttaminen viimeisenä vaihtoehtona mahdollinen. Tällaisten väistötilojen hankinnassa voidaan hyödyntää uusia vuokratilaelementtejä, mikäli niiden vuokra-aika ja tiloista maksettava vuokra on toimivan markkinan kautta kilpailutettavissa kohtuulliseksi.
36. Joissain tapauksissa on hyväksyttävää, että väistötilat eivät vastaa pysyvien tilojen toiminnallisuutta, mutta lähtökohtana väistötilojen järjestämisessä on, ettei toiminta tai toiminnan tulokset saa vaarantua väistötiloissa toimimisen takia.

## Linjaukset tuottotavoitteesta

37. Helsingin kaupungin tarkoituksena tai tavoitteena ei ole harjoittaa kiinteistöliiketoimintaa tai muuta aktiivista riskejä sisältävää sijoitustoimintaa.
38. Tilojen tuottamisen ainoa tarkoitus on tarjota palveluiden ja kaupungin muun toiminnan kannalta välttämättömät tilat. Omien tilainvestointien tuottotavoite asetetaan niin, että se kattaa pitkällä aikavälillä kaupungin tilainvestointien rahoitukseen liittyvät kustannukset.

11.12.2023

Kaupunginkanslia opastaa toteutusvaihtoehtojen vertailujen tekemisessä ja määrittelee kulloinkin tarkasteluissa käytettävän tuottoprosentin diskonttokoron määrittämistä varten.

39. Sisäinen vuokra määritellään siten, että tiloista aiheutuvat todelliset kustannukset voidaan kohdistaa kustannuserusteisesti tilojen käyttäjille.

## **Linjaukset ulosvuokrattavien tilojen vuokrausperiaatteista**

40. Mikäli kaupungin omistuksessa on kiinteistöjä tai tiloja, joita kaupunki ei tarvitse omassa toiminnassaan, mutta joista ei ole strategisten tai muiden syiden takia perusteltua luopua, peritään niistä aina markkinaehtoinen vuokra. Markkinaehtoinen vuokra on se vuokra, jolla kohde saadaan vuokrattua.
41. Ulosvuokrattavat yrityskäyttöön soveltuvat tilat vuokrataan aina markkinahintaan. Markkinahinnan varmistamiseksi tilojen vuokrasopimukset pyritään laatimaan siten, että markkinahinta voidaan tarvittaessa tarkistaa toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasopimuksissa säännöllisesti, mikäli määräaikaisten vuokrasopimusten käyttäminen ei ole mahdollista tai tarkoituksenmukaista. Linjauksen osalta huomioidaan se, mitä edellä linjauksissa 32 ja 40 on todettu.
42. Markkinaehtoisuus varmistetaan tarvittaessa avoimilla tarjouskilpailuilla.

## **Täydentävät omistajapoliittiset linjaukset**

43. Asemakaavoituksessa tulee huolehtia palvelutarpeen kannalta riittävän Y-tonttivarannon tuottamisesta ja tarvittaessa hyödyntää maankäytösopimuksia tarvittavan maanomistuksen luomisessa. Y-tonttien osalta käyttötarkoitusta ei pääsääntöisesti rajata asemakaavoissa.
44. Kaupungin omistamille Y-tonteille toteutettavien rakennusten osalta tilojen mahdollinen hyödyntäminen muuhun kuin kaupungin omaan käyttöön tulee arvioida tapauskohtaisesti ennen maanvuokrasopimusten solmimista.
45. Kaupunki arvioi omaa tilahallinnan ja -tuotannon laatua ja tehokkuutta suhteessa muihin kaupunkeihin, muihin julkisiin kiinteistöomistajiin ja markkinoihin säännöllisesti. Arvioinnissa hyödynnetään vaihtoehtoisia tilojen hankinta- ja hallintatapoja ja valtakunnallisia tutkimus- ja tilastoaineistoja.
46. Kaupungin tavoitteena on saada omistamiensa korkotuettujen asuntoyhtiöiden omistamat, asemakaavassa niiden rakennuksiin toteutettavaksi vaaditut liiketilat mahdollisimman tehokkaasti ulosvuokrattua. Kaupunki uudistaa tätä tavoitetta tukevaksi liiketilojen hallintaan liittyvän toimintamallin.
47. Kaupunki edellyttää sopimuskumppaneiltaan kaupungin arvojen ja eettisten periaatteiden noudattamista.