

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. Toimitilat tarjotaan käyttäjille oikea-aikaisesti, kustannustehokkaasti ja tilojen koko elinkaaren aikainen kokonaistaloudellisuus huomioiden.
4. Toimitilojen tulee vastata kaikkiin kaupungin tavoitteisiin niiden toteutustavasta tai hallintamallista riippumatta.
5. Kaupunki luopuu kaikista 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.

Linjaukset tilojen ylläpidosta

6. 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.

x.x.2023

7. Kaupungin hallinnassa olevien tilojen ylläpito järjestetään siten, että käytössä tarvittavat tilat säilyvät käyttökelpoisina tilojen koko laskennallisen käyttöiän.
8. Kaikki kaupungin omistuksessa olevat tilat pidetään käyttökelpoisina ja tilojen käyttötarkoituksen mahdollistamassa käytössä, lukuun ottamatta purettavaksi suunniteltuja rakennuksia.
9. Luovuttavien tilojen luopumisprosessia tehostetaan, jotta ylläpidon resurssit voidaan käyttää tehokkaasti niihin rakennuksiin ja tiloihin, jotka toimitilastrategiassa on linjattu kaupungin omistukseen.
10. Luovuttaville tiloille laaditaan oma niiden erityispiirteet huomioon ottava ylläpito-ohjelma.

Linjaukset tilojen käytöstä

11. Kaupungin hallinnassa olevien tilojen käyttöaste optimoidaan ja tilojen mahdollista vajaakäyttöä vähennetään ennen uusien kaupungin palveluverkon kannalta välttämättömien tilahankkeiden käynnistämistä.
12. 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.
13. Toimistotilojen käytön osalta laaditaan ja otetaan käyttöön kaupunkiyhteinen mitoituseriaate, jota tarvittaessa päivitetään.
14. Tilojen mahdollista vajaakäyttöä vähennetään kaupunkiyhteisen tilavarauspalvelun avulla.
15. Tilojen monipuolista käyttöä (ja korkeaa käyttöastetta) edistetään teknisillä ratkaisulla muun muassa lukituksella ja kulunvalvonnalla.

Linjaukset uusien tilojen hankkimiselle

16. Kaupungin tilatarve ratkaistaan ensisijaisesti olemassa olevissa rakennuksissa ja tiloissa. Tarvittaessa toimintaa mukautetaan tilojen turvallisuuden ja terveellisyyden mahdollistamissa rajoissa, mikäli mukauttaminen on kokonaistaloudellista ja olennaiset toiminnalliset syyt eivät tätä estä. Vasta toissijaisesti tilatarpeen ratkaisemiseksi käynnistetään uusien tilojen rakentaminen tai laajennus-/perusparannushanke.
17. Kaupunki toteuttaa omaan omistukseensa sellaiset lakisääteisten palveluiden tuottamiseen tarvittavat rakennukset, joiden katsotaan toimivan kulloinkin voimassa olevan palveluverkon pitkäaikaisena runkona ja joiden toteuttamiselle ei ole olemassa muuta kaupungin kokonaisedun varmistavaa toteutustapaa.

18. Palveluverkon pitkäaikaisena runkona pidetään sellaisia rakennuksia, jotka arvioidaan tarvittavan kaupungin pysyvässä palvelutuotannossa rakennuksen suunniteltu elinkaari huomioon ottaen.
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 kaupungintytäryhteisön 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 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 vuokrasopimukseen 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 tarvepäättöstä varten.
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.

x.x.2023

26. Kaupungin 10-vuotinen talonrakennushankkeiden rakentamishjelma laaditaan siten, että olemassa olevien ja palveluverkon pitkäaikaisen rungon muodostamien tilojen ja rakennusten edellyttämät peruserävaraukset 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 peruserävaraus suunnitelmat laaditaan siten, että ne ovat omaisuuden käyttökelpoisuus ja tarkoituksenmukainen käyttö huomioiden oikea-aikaisia.

Linjaukset tiloista luopumisesta

28. Käyttäjätöimialat sopeuttavat tiloista luopumisen mahdollisuuksien mukaan tilojen tai rakennusten elinkaareen tai vuokrasopimuksiin 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. Toiminnan kannalta tarpeettomaksi jäävien tilojen kiinteistökehitys ja luopumisprosessi käynnistetään välittömästi, kun tiloista luopuminen todetaan kaupunkiyhteisen palveluverkon kannalta tarkoituksenmukaiseksi.
30. Kaupunki myy ja luopuu aktiivisesti niistä tiloista, joita se ei hyödynnä nyt ja joiden hyödyntämiselle ei ole nähtävissä pidemmän tähtäimen näkymiä. Ennen tilojen myymistä kaupunki arvioi ja varmistaa tilojen ja kiinteistöjen mahdollisen kaavallisen kehittämispotentiaalin sekä arvioi mahdollisen Y-tonttien alueellisen tarpeen.
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 syystä voidaan kohteen kehittämiseksi tehdä suunnitteluvaraus 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. Vajaakäyttöiseksi jääviä tiloja voidaan tarjota ensisijaisesti operaattorimallin mukaisesti vapaata kansalais- ja järjestötoimintaa varten määräaikailla sopimuksilla.

x.x.2023

33. Luovuttavaksi päätettyjä tiloja voidaan tarjota toissijaisesti kulttuuritoimintaan määräaikaikaisilla sopimuksilla ennen lopullista luopumista.

Linjaukset väistötilojen järjestämisestä

34. 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.
35. Väistötilojen hankinnassa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia tiloja kuitenkin siten, ettei se aiheuta merkittävästi kaupungin pyrkimystä luopua tiloista, joille sillä ei ole pitkän tähtäimen käyttöä.
36. 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.
37. 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

38. Helsingin kaupungin tarkoituksena tai tavoitteena ei ole harjoittaa kiinteistöliiketoimintaa tai muuta aktiivista riskejä sisältävää sijoitustoimintaa.
39. Tilojen tuottamisen ainoa tarkoitus on tarjota palveluiden ja kaupungin muun toiminnan kannalta välttämättömät tilat. Oman investoinnin tuottotavoitteena voidaan pitää lainasalkun kulloistakin keskikorkoa. Kaupunginkanslia opastaa toteutusvaihtoehtojen vertailujen tekemisessä ja määrittelee kulloinkin tarkasteluissa käytettävän tuotto-%:n diskonttokoron määrittämistä varten.
40. Sisäinen vuokra määritellään siten, että tiloista aiheutuvat todelliset kustannukset voidaan kohdistaa kustannusperusteisesti tilojen käyttäjille.

Linjaukset ulosvuokrattavien tilojen vuokrausperiaatteista

41. 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.

x.x.2023

42. 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.
43. Markkinaehtoisuus varmistetaan tarvittaessa avoimilla tarjouskilpailuilla.

Täydentävät omistajapoliittiset linjaukset

44. Asemakaavoituksessa tulee huolehtia palvelutarpeen kannalta riittävän Y-tonttivarannon tuottamisesta ja tarvittaessa hyödyntää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti tarvittavan maanomistuksen luomisessa. Y-tonttien osalta käyttötarkoitusta ei pääsääntöisesti rajata asemakaavoissa.
45. Kaupungin omistamille Y-tonteille toteutettavien rakennusten osalta tilojen mahdollinen hyödyntäminen muuhun kuin kaupungin omaan käyttöön tulee arvioida tapauskohtaisesti ennen maanvuokrasopimusten solmimista.
46. Kaupunki arvioi omaa tilahallinnan ja -tuotannon tehokkuutta suhteessa muihin kaupunkeihin, muihin julkisiin kiinteistöomistajiin ja markkinoihin säännöllisesti. Arvioinnissa hyödynnetään vaihtoehtoisia tilojen hankinta- ja hallintatapoja ja valtakunnallisia tutkimus- ja tilastoaineistoja.
47. Kaupunki vuokraa omistamiensa korkotuetujen asuntoyhtiöiden omistamat, asemakaavassa niiden rakennuksiin toteutettavaksi vaaditut liiketilat tiloista aiheutuvia todellisia kustannuksia vastaavasti. Kaupunki vuokraa kyseiset tilat edelleen markkinaehtoisella vuokrala.
48. Kaupunki edellyttää sopimusosapuoliltaan kaupungin arvojen ja eettisten periaatteiden noudattamista.