



27.11.2023

Asia/11

## § 708

### Helsingin kaupungin rakennuksiin ja tiloihin liittyvät omistajapoliittiset linjaukset

HEL 2023-003722 T 00 01 05

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

va. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, investointipäällikkö, puhelin: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Helsingin kaupungin rakennuksiin ja tiloihin liittyvät omistajapoliittiset linjaukset

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä 1 olevat Helsingin kaupungin rakennuksiin ja tiloihin liittyvät omistajapoliittiset linjaukset.

#### Esittelijän perustelut

##### Taustaa

Kaupunginhallitus hyväksyi 22.6.2020 § 400 Helsingin kaupungin toimitalastrategian linjauksineen noudatettavaksi sekä toimeenpanon osat alueet toteutettavaksi. Helsingin kaupungin rakennuksiin ja tiloihin liittyvien omistajapoliittisten linjausten laatiminen on yksi toimitalustrategian toimeenpanosuunnitelman mukaisista tehtävistä.



Toimenpidesuunnitelman mukaisesti tarkoituksena on ollut laatia kriteerit siitä, millä perusteella tilatarpeet toteutetaan omaan omistukseen, millä perusteilla ensisijaisena vaihtoehtona on vuokraus ja miten näissä molemmissa tapauksissa ylläpito, kulunvalvonta, lukitus ja turvallisuus järjestetään. Kriteerien on tullut sisällyttää myös periaatteet omistamisen tavalle (suora/yhtiömuotoinen). Lisäksi tehtävänä on ollut määritellä omistukselle asetettavat tuotto- ja muut tavoitteet ja täsmentää arvoihin perustuvat vaatimukset pitkäaikaisille sopimuskumppaneille.

### Rakennuksiin ja tiloihin liittyvät omistajapoliittiset linjaukset

Rakennuksiin ja tiloihin liittyvät omistajapoliittiset linjaukset ovat osa kaupungin rakennusten ja tilojen ohjauskokonaisuutta. Toimitilastrategian ja sen toimenpidesuunnitelman mukaisesti laaditut linjaukset koskevat muun muassa tilojen ylläpitoa ja käyttöä, uusien tilojen hankkimista, rakentamishjelman laatimista, tiloista luopumista ja niiden väliaikaiskäyttöä, väistötilojen järjestämistä, tuottotavoitetta ja ulosvuokravien tilojen vuokrausperiaatteita.

Omistajapoliittisten linjausten mukaan kaupungin dynaamisesti päivittyvä palveluverkkosuunnitelma toimii lähtökohtana rakentamishjelman laatimiselle sekä kaupungin rakennusten ja tilojen tuottamiselle, jossa korostuvat oikea-aikaisuus, kustannustehokkuus ja koko tilakannan elinkaaren aikainen kokonaistaloudellisuus.

Tilojen ylläpitoa koskevien linjausten osalta keskeistä on, että jatkossa ylläpitovastuu on aina tilojen omistajalla lukuunottamatta elinkaarimallilla toteutettavia hankkeita, joissa rakennusten ylläpitovastuu on ulkoistettu palveluntuottajalle. Kaikki kaupungin omistuksessa olevat tilat pidetään käyttökelpoisina ja tilojen käyttötarkoituksen mahdollistamassa käytössä, lukuun ottamatta purettavaksi suunniteltuja rakennuksia.

Uusien tilojen hankkimista koskevilla linjauksilla toimintaa ohjataan suuntaan, jossa kaupungin tilatarve ratkaistaan ensisijaisesti olemassa olevissa rakennuksissa ja tiloissa ja vasta toissijaisesti tilatarpeen ratkaisemiseksi käynnistetään uusien tilojen rakentaminen tai laajennus-/perusparannushanke.

Tilatarpeet toteutetaan kaupungin omaan omistukseen silloin, kun kyseessä ovat 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.

Palvelutarpeen edellyttämät tilat voidaan hankkia myös vuokraamalla olemassa olevia tiloja tai kaupunkia varten rakennettavia uusia tiloja, 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 sijaan ole mahdollista kaavoittaa uusia kaupungin Y-tontteja ja siten toteuttaa uudisrakennushanketta.

Kulunvalvonnan, tilojen lukituksen ja turvallisuusasioiden järjestämisen yksityiskohdista sovitaan kaupunkiympäristön toimialan ja muiden toimialojen välisissä yhteistyöasiakirjoissa.

Tilojen vajaakäyttöä vähennetään muun muassa tehostamalla niiden tilojen luopumisprosessia, joita ei ole toimitilastrategiassa linjattu kaupungin omistettaviksi. Tällä pyritään parantamaan toiminnan kannalta tarpeellisten tilojen ylläpidon resurssitehokkuutta. Lisäksi vajaakäyttöä vähennetään mahdollistamalla vajaakäyttöiseksi jäävien ja luovuttavaksi päätettyjen tilojen väliaikaiskäyttö linjauksissa tarkemmin määritellyllä tavalla.

#### Kaupungin omistuksessa oleva tilakanta

Vuoden 2022 tilinpäätöksen yhteydessä on kaupungin vuokravastuina raportoitu yhteensä noin 547 milj. euroa. Vuoden 2021 tilinpäätöksen yhteydessä vuokravastuita oli yhteensä noin 548,6 milj. euroa.

Rakennusten tasearvo vuoden 2022 viimeisenä päivänä oli 1 753 milj. euroa ja rakennuksiin tehdyt investoinnit olivat vuonna 2022 yhteensä 221 milj. euroa. Vuoden 2021 tilinpäätöksessä rakennusten tasearvo oli vuoden viimeisenä päivänä 1 889,2 milj. euroa ja investoinnit 255,6 milj. euroa.

<b>Tilat hallintamuodon mukaan v. 2022:</b>	milj. htm2
Omistetut	2,41
Osaketilat	0,12
Ulkoa vuokratut tilat	0,37
Yhteensä	2,9

<b>Tilat toimialan mukaan v. 2022</b>	milj. htm2
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala	1,16
Kaupunginkanslia	0,05
Kaupunkiympäristön toimiala	0,03
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala	0,34
Rakentamispalvelu Stara	0,08
Sosiaali- ja terveystoimiala	0,46
Pelastuslaitos	0,09



27.11.2023

Asia/11

Taloushallintopalvelu -liikelaitos	0,01
Ulkopuolisille vuokrattu tilakanta	0,38
Kaikki yhteensä	2,61

Tyhjät tilat	0,35
josta vapaana ja vuokrattavissa oleva tilakanta	0,1

### Tunnuslukuja 2022

Oman kannan tekninen arvo	7562 milj. €
Keskimääräinen kuntoluokka	70,00 %
Vajaakäyttöaste, KTI	3,76 %
Ylläpitokustannukset vuositasolla	107 milj. €
Talonrakennusinvestoinnit	221 milj. €
Vuokravastuut	547 milj. €
Rakennusten tasearvo	1753 milj. €

### Lopuksi

Kaupunginkanslia on vastannut rakennuksiin ja tiloihin liittyvien linjausten valmistelusta yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan tilatpalvelun kanssa. Linjaukset on laadittu yhteistyössä muiden toimialojen tilapalveluiden kanssa. Linjausten valmistelua on ohjattu kaupungin tilahankkeiden hankeohjausryhmässä ja ne on käsitelty toimitilastrategian toimeenpanon ohjausryhmässä.

Omistajapoliittisten linjausten lisäksi kaupunginhallitukselle on valmisteltu osana kaupungin rakennusten ja tilojen ohjauskokonaisuutta päivitetty tilahankkeiden käsittelyohjeet, jotka esitellään omana asianaan.

### Esittelijä

va. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

### Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, investointipäällikkö, puhelin: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi

### Liitteet

1	Helsingin kaupungin rakennuksiin ja tiloihin liittyvät omistajapoliittiset linjaukset
---	---



27.11.2023

Asia/11

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Toimialat

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 20.11.2023 § 687

HEL 2023-003722 T 00 01 05

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

### Käsittely

20.11.2023 Pöydälle

Asian aikana kuultavina olivat investointipäällikkö Ville Vastamäki ja yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mia Haglundin ehdotuksesta.

### Esittelijä

va. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

### Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174

[suvi.ramo\(a\)hel.fi](mailto:suvi.ramo(a)hel.fi)

Ville Vastamäki, investointipäällikkö, puhelin: 310 25902

[ville.vastamaki\(a\)hel.fi](mailto:ville.vastamaki(a)hel.fi)