



22.01.2019

Asia/8

§ 29

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kiinteistöstrategiasta

HEL 2018-012640 T 00 01 01

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle kahdeksi viikoksi.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Hannu Kurki, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36285
hannu.kurki(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle Helsingin kiinteistöstrategiasta seuraavan lausunnon:

Kiinteistöstrategian tavoitteena on ohjata kaupungin toimitilakannan ja sen hallintaan liittyvien käytäntöjen kehittämistä. Se on tarkoitettu yhteiseksi tiekartaksi kaikille, joiden tehtävänä on pitää huolta siitä, että kaupunkilaiset saavat palveluja tarkoituksenmukaisissa tiloissa. Kaupungilla ei ole ollut aiemmin kiinteistöstrategiaa.

Kaupunkiympäristölautakunta pitää tärkeänä, että kaupungilla on kiinteistöstrategia, joka linjaa kehittämisen tavoitteita. Strategian painopistealueita ovat toimitilojen aktiivisen omistajapolitiikan lisäksi hiilineutraali Helsinki 2035, sisäilmaongelmien ratkaiseminen, toimitilojen hankintaprosessin nopeuttaminen, kaupungin tilojen asukaskäytön edistäminen, tilojen väliaikaiskäytön kehittäminen ja arvokäytön hallinnan kehittäminen sekä sisäisen vuokrajärjestelmän uusiminen.



Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että kaupungin kiinteistöomaisuus on merkittävä varallisuuserä, jota on hoidettava hyvin. Suoraan omistettujen toimitilarakennusten jälleenhankinta-arvo on noin kahdeksan miljardia euroa. Kaupunki hankkii toimitiloja omaa palvelutuotantoa varten.

Helsinki on kehittyvä ja nopeasti kasvava kaupunki. Myös palvelujen käyttötavat muuttuvat. Tämän vuoksi myös kaupungin tuottamien palvelujen tilatarpeet ovat nopeassa muutoksessa. Keskeistä on, että kaupunki pystyy tarjoamaan palveluilleen terveelliset ja turvalliset tilat, joissa kaupunkilaisia voidaan palvella asiakaslähtöisesti.

Tilahankintaprosessin kehittämisen tavoitteena on aiempaa nopeampi ja joustavampi toiminta, jotta muuttuviin tilatarpeisiin kyettäisiin vastaamaan nykyistä sujuvammin. Palvelutoimintojen jatkuva kehitys ja tehostuminen sekä digitalisoituminen merkitsevät sitä, että myös tilankäytön tarpeet muuttuvat. Tulevaisuudessa yhä tärkeämpi merkitys on esimerkiksi sillä, miten hyvin tilat edistävät tiedonkulkua ja avoimuutta.

Kaavoituksen ja maankäytön kannalta ennakoivan tilaprosessin kehittäminen on tärkeää, jotta kaavoituksen ja maankäytön suunnittelulla ja niihin liittyvillä toimilla voidaan varmistaa toimitilojen toteutusedellytykset. Tämä voi tavanomaisen kaavatyön lisäksi tarkoittaa konkreettisesti esimerkiksi ennalta tehtävää kartoitusta palvelijonkirakennusten sijoituspaikkamahdollisuuksista eri alueille. Tällöin tarpeen ilmaantuessa soveltuva sijaintipaikka olisi vähintään alustavalla tasolla tiedossa.

Lisäksi ennakoivan tilaprosessin on pystyttävä kattamaan myös kiinteistöt, joille kaupungilla ei ole omaa käyttöä. Näiden kiinteistöjen realisointi, kuten purkaminen tai myynti, edellyttää usein kiinteistöjen kehittämistä ja palveluverkon laajempaa alueellista tarkastelua, jotta vapautuvien kiinteistöjen maankäytön kehittämispotentiaali voidaan hyödyntää parhaalla mahdollisella tavalla. Toimitilojen omistajapoliittisissa linjauksissa mainitut laadittaviksi tulevat tiloista luopumisen periaatteet linkittyvät näin ollen vahvasti myös yleisemmin maankäytön suunnitteluun.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Helsingin kaupunki on vastuullinen kiinteistönomistaja. Helsingin tavoitteena on olla hiilineutraali kaupunki vuoteen 2035 mennessä. Tilojen osalta se tarkoittaa sitä, että yksi tilojen kehittämisen keskeisistä tavoitteista on energiatehokkuuden lisääminen.

Vastuulliseen omistajuuteen kuuluu myös se, että kaupunki pitää huolta tilojen esteettömyydestä. Tilojen on oltava kaikkien kaupunkilaisten käytettävissä. Tilamuutosten yhteydessä huomioidaan asukaskäytön erityistarpeet. Kiinteistöstrategia edistää kaupungin asukastilojen käyt-



töä ja sen linjaukset toteuttavat kaupunginhallituksen 18.8.2018 tekemiä päätöksiä tilojen asukaskäytön periaatteista.

Maankäytön ja kaupunkirakenteen näkökulmasta kaupungin tilojen avaamiseen asukaskäyttöön tähtääviä toimenpiteiden lisäksi tulee myös huomioida toimitiloihin liittyvät ja niitä palvelevat piha-alueet.

Maankäytön ja kaupunkirakenteen näkökulmasta kivijalkaliiketilat ovat osa elävää ja monimuotoista kaupunkirakennetta. Usein tilat voivat muodostua aluerakentamisen alkuvaiheessa taloudelliseksi rasitteeksi. Tilanne voi kuitenkin muuttua ajan kuluessa ja alueen kehittymisen myötä. Heikosti vuokrattavien kivijalkaliiketilojen osalta kiinteistöstrategiassa esitetään selvitystä niiden kehittämiskeinoista.

Kaupunkiympäristölautakunnan mielestä tilojen omistaminen ei ole itseisarvo, vaan tavoitteena on tilojen tehokas oikea-aikainen tarjonta ja käyttö kaupungin eri tarpeisiin kustannustehokkaimmalla tavalla. Omistajapolitiikassa tilojen omistamista on tarkasteltu aikaisempaa kriittisemmin. Omistamiseen liittyvät riskit ovat kasvaneet johtuen tilatarpeiden alueellisista ja toiminnallisista muutoksista. Helsingissä on Suomen toimivimmat kiinteistömarkkinat, joten kaupungin tilaratkaisuissa voidaan hyödyntää niitä aina, kun se on kaupungin näkökulmasta perusteltua. Rakennusten elinkaareen liittyvät riskit on arvioitava jatkossa nykyistä tarkemmin.

Kaupungin tilaomaisuuden keskeisiä haasteita ovat sisäilmaongelmien ratkaiseminen sekä rakennuskannan ylläpito siten, ettei korjausvelan määrä kasva, vaan se saadaan taitettua selvään laskuun. Ympäristöterveyden näkökulmasta kiinteistöstrategiassa ja sisäilmaohjelmassa esitetyt periaatteet edistävät tilojen terveellisyyttä vahvistamalla ja selkiyttämällä toimintamalleja. Riskinä on tavoiteltavien toimintamallien läpivienti organisaatiossa.

Valmistelun yhteydessä laadittiin sisäilmaohjelma, joka linjaa sisäilmaongelmien ennaltaehkäisyä ja toimintaa ratkaistaessa sisäilmaongelmia. Sisäilmaohjelman liitteenä on kaupunkistrategiassa mainittu suunnitelma sisäilmaongelmista kärsivien koulujen, päiväkotien ja leikkipuistorakennusten korjaamisesta tai korvaamisesta uudisrakennuksella.

Kaupunkiympäristölautakunta painottaa, että kiinteistöstrategian toteuttamiseen ja seurantaan on varattava riittävästi resursseja ja että se on toteutettava yhteistyössä toteutukseen vaikuttavien osapuolten ja tilojen käyttäjien kanssa.

Esittelijän perustelut



Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt 31.1.2019 mennessä kaupunkiympäristölautakunnalta lausuntoa kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin kiinteistöstrategiasta.

Kiinteistöstrategia on kaupunkistrategia 2017–2021:n kaupunkiyhteinen kärkihanke kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi lausuntokierroksen jälkeen.

Lausunto kiinteistöstrategiasta on pyydetty myös kulttuuri- ja vapaa-ajanlautakunnalta, kasvatus- ja koulutuslautakunnalta ja sosiaali- ja terveyslautakunnalta.

Kiinteistöstrategia

Kiinteistöstrategian valmisteluvastuu annettiin kaupungin johtoryhmässä 13.11.2017 kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuudelle.

Kiinteistöstrategian valmistelua varten perustettiin projektiryhmä. Sen puheenjohtajana on toiminut tekninen johtaja Jaakko Stauffer (kaupunkiympäristön toimiala) ja sen jäseninä ovat olleet kehittämissinööri Ville Vastamäki (kaupunginkanslia) varahenkilönä hankepäällikkö Juha Viljakainen, tilapalvelupäällikkö Jaana Lunnela (sosiaali- ja terveystoimiala) varahenkilönä arkkitehti Pirjo Sipiläinen, tilapalvelupäällikkö Mauno Kemppi (kasvatuksen ja koulutuksen toimiala) varahenkilönä erityissuunnittelija Carola Harju, tilapalvelupäällikkö Matti Kuusela (kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala) ja varahenkilönä projektipäällikkö Hannu Airola sekä rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö Sari Hildén (kaupunkiympäristön toimiala) varahenkilönä yksikön päällikkö Jarmo Raiveala.

Projektiryhmä nimitti projektin valmistelua varten sihteeristön, johon ovat kuuluneet hankepäällikkö Ville Vastamäki (kaupunginkanslia), yksikön päällikkö Osmo Rasimus (kaupunkiympäristön toimiala) ja erityissuunnittelija Hannu Kurki (kaupunkiympäristön toimiala). Lisäksi projektiryhmään kuuluu asiantuntijajäsenenä kaupunkiympäristön toimialan viestinnästä viestintäpäällikkö Heikki Mäntymäki.

Projektiryhmä kokoontui 22 kertaa. Kiinteistöstrategian valmistelun tuloksia esiteltiin kaupungin johtoryhmälle 4.5.2018 ja 5.11.2018 kokouksissa, joissa linjattiin strategian valmistelua.

Kiinteistöstrategia koskee kaupunkikonsernin koko tilaomaisuutta. Sen ulkopuolelle on rajattu asuntoasiat sekä maaomaisuuden hallintaan liittyvät asiat. Maaomaisuuden hallintaan liittyvät strategiset tavoitteet lin-



jataan maapoliittisessa tarkastelussa. Kiinteistöstrategia ei koske myöskään kaupunkikonserniin kuuluvia markkinoilla toimivia yhtiöitä.

Kiinteistöstrategian valmistelussa haettiin sidosryhmävuorovaikutuksella näkökulmia kiinteistöstrategian linjauksiin. Kaupungin sisäisestä vuorovaikutuksesta vastasi Newsec ja vuorovaikutuksesta ulkoisten sidosryhmien kanssa Demos Helsinki. Kiinteistöstrategiaa valmistelleessa projektiryhmässä olivat mukana toimialojen ja kaupunginkanslian edustajat.

Kiinteistöstrategian valmistelua varten haastateltiin kaupunkiorganisaatiosta 21 keskeistä henkilöä kuten toimialojen johtajia, palvelutason päälliköitä, tilahallinnon asiantuntijoita ja kaupunginkanslian avainhenkilöitä. Haastattelut toteutettiin tammi- helmikuussa 2018. Haastatelussa esille nousseiden teemojen pohjalta järjestettiin toimialojen ja kanslian sekä valmistelusta vastanneen projektiryhmän 27.3.2018 yhteinen työpaja, johon haastateltavat oli kutsuttu. Haastattelut ja työpajan toteutti Newsec. Keskustelu työpajassa fokusoitui tilanhankintaprosessin sujuvuuteen, prosessin vastuiden selkeyteen, tilatarpeen ennakointiin sekä vaatimuksiin joustavaan tilankäyttöön rakennusten sisällä ja tarpeen muutoksen hallintaan palveluverkossa.

Kaupungin ulkopuolisesta sidosryhmävuorovaikutuksesta vastasi Demos Helsinki. Vuorovaikutuksen teemoiksi valikoituivat energiatehokkuus ja päästövähennykset, turvalliset ja terveelliset toimitilat, tilankäytön tehostaminen ja tilojen avaaminen asukaskäyttöön sekä tilojen väliaikaiskäyttö ennen lopullista luopumista ja arvorakennusten parempi hyödyntäminen. Kaupungin ulkoisen sidosryhmävuorovaikutuksen tavoitteena oli kuulla eri toimijoiden näkemyksiä, huolia, tarpeita ja toiveita kiinteistöstrategiaan olennaisesti liittyvistä aiheista, jotta ne voitiin ottaa huomioon strategiaa valmistellessa. Ensimmäisessä vaiheessa Demos kartoitti ja listasi kiinteistöstrategian kannalta keskeisiä sidosryhmiä. Tämän jälkeen Demos järjesti 25.5.2018 asiantuntija Roundtable -tilaisuuden, jossa testattiin ja ammennettiin näkökulmia kesäkuussa järjestettyyn sidosryhmätyöpajaan. Varsinainen sidosryhmätyöpaja järjestettiin näyttelytila Laiturilla 18.6.2018. Työpajaan osallistui laaja joukko eri alan edustajia, asiantuntijoita, kansalaisia ja muita kiinteistöstrategian eri osa-alueista kiinnostuneita sidosryhmiä. Työpajassa käytiin keskustelua teemoittain, siten että kaikki pääsivät osallistumaan useamman teeman käsittelyyn. Tämän jälkeen Demos laati Roundtable -tilaisuuden ja Laiturilla järjestetyn työpajan keskusteluista yhteenvedot, joissa kiteytettiin sidosryhmien näkemyksiä ja toiveita tulevaan kiinteistöstrategiaan liittyen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



22.01.2019

Asia/8

Lisätiedot

Hannu Kurki, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36285
hannu.kurki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistöstrategia_2018-12-02.doc
- 2 Sisäilmaohjelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano