



13.02.2024

Asia/5

## § 95

### Kaupungin kiinteistöjen omistusperiaatteet Helsingin kuntarajojen ulkopuolella

HEL 2022-013428 T 10 00 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä ohjeellisesti valmistelussa noudatettavaksi seuraavat Helsingin kaupungin ulkokunnissa sijaitsevien kiinteistöjen omistamista koskevat periaatteet.

Kaupungin ulkokunnissa omistama kiinteistöomaisuus jaetaan kolmeen kategoriaan;

#### 1. Oma käyttö

Kategoriaan kuuluvat ne rakennetut kiinteistöt maa-alueineen, joita kaupunki tarvitsee oman toimintansa järjestämistä varten. Kiinteistöt säilyvät käyttöajan kaupungin omistuksessa.

#### 2. Metsäiset ja luontoarvoiltaan merkittävät alueet

Kategoriaan kuuluvat metsäiset ja luontoarvoiltaan merkittävät kohteet. Kategorian kohteet säilytetään lähtökohtaisesti kaupungin omistuksessa. Kaupunki voi kuitenkin luovuttaa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita luonnonsuojelukohteita ja -kokonaisuuksia Suomen valtiolle tai muulle taholle, jonka toiminnan nimenomaisena tarkoituksena on luontoarvojen säilymisen varmistaminen ja/tai parantaminen.

#### 3. Myytävät

Muut kuin edellä mainitut kohteet.

Kohteita koskevat myyntisuunnitelmat tuodaan lautakunnan käsiteltäväksi ennen myyntiin ryhtymistä.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat projektipäällikkö Tom Qvisèn ja yksikön päällikkö Timo Laiho. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Teknisenä korjauksena vaihdettu virheellinen karttaliite.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmoskoski



Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201  
tom.qvisen(a)hel.fi  
Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201  
timo.laiho(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta, päivitetty Kylk 13.2.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Kaupunki omistaa ulkokunnissa edelleen, lähes kokonaan Uudella-  
maalla noin 5 000 hehtaaria maata ja noin 3300 hehtaaria vesialuetta.  
Maa-alueista noin 2/3 sijaitsee Espoon kaupungin tai Vihdin kunnan  
alueilla. Alueiden yleissijainti on esitetty liitteenä 1 olevassa kartassa.  
Asemakaava- tai asemakaavoitettavia alueita, peltoja tai elinkeinotoi-  
mintaan ulkopuolisille vuokrattuja alueita on yhteensä noin 500 hehta-  
aria ja metsää, kalliota sekä suota noin 4 500 hehtaaria. Kaupunki on  
maksanut vuonna 2023 asemakaava-alueista, rakennuksista ja odotu-  
sarvomaista kiinteistöveroa yhteensä noin 390 000 euroa.

Kiinteistölautakunta palautti ulkokuntakiinteistöjen luovutusten valmiste-  
luohjeen uudelleen valmisteltavaksi 12.01.2017 (§ 16). Alkuperäiseen  
koriluokitukseen: "Oma käyttö", "Kehitettävät", "Myytävät" ja "Virkistys-  
käyttöön myytävät" lautakunta esitti lisättäväksi uuden korin, "Luonnon-  
suojelutarkoituksessa säilytettävät tai luonnonsuojelutarkoitukseen  
myytävät tai vaihdettavat alueet".

Kaupunki on kaupunginhallituksen hyväksymien Maanmyynnin edistä-  
misen periaatteiden 2014 - 2018 (16.6.2014 § 714) ja Kiinteistöpoliitti-  
sen ohjelman (24.6.2019 §485, kohta 4.3) mukaisesti myynyt useita ul-  
kokunnissa omistamiaan rakennettuja kiinteistöjä, joita se ei omaan  
käyttönsä tarvitse. Lisäksi kaupunki on myynyt asemakaavoitettuja  
alueita sekä HSY:lle sen kaupungilta ulkokunnissa aiemmin vuokraa-  
mat, toiminnan tarvitsemat alueet. Kaupunki on vuosina 2017 - 2023  
myynyt ulkokunnissa noin 678 hehtaaria maata, josta valtionperintönä  
tai testamentilla saatuja maita noin 75 hehtaaria.



## Kategorioiden perustelut ja toimintaperiaatteet

Lautakunnalle ehdotetaan alla mainituin tarkemmin perustein omistusperiaatteiden kategorioiden määräksi kolmea seuraavasti:

### Oma käyttö

Kaupungin omassa käytössä olevat kiinteistöt pidetään kaupungin omistuksessa, kunnes kaupungin käyttäjähallintokunta tekee päätöksen kohteen käytöstä luopumisesta tai päättää ulkoistaa kohteessa järjestettävän toiminnan. Oman käytön loppuessa kiinteistön rakennettu alue tarkoituksenmukaisine pihapiireineen myydään ja metsäalueet siirretään kategoriaan 2.

Merkittävimmät kaupungin oman käytön kiinteistökokonaisuudet ovat Bengtsårin leirisaari Hangossa sekä Lohjan Outamon ja Hyvinkään Lemmilän lastenkodit. Bengtsårin leirisaarella ja Outamossa kaupungin oma käyttö rajoittuu hyvin pieneen osaan kokonaisuuksista.

### Metsäiset ja luontoarvoiltaan merkittävät alueet

Metsien merkitys Suomen ilmasto- ja biodiversiteettitavoitteiden toteutumisessa on viime vuosina korostuneet. Sen seurauksena luonnonsuojelulainsäädäntöön on tuotu kompensatioperiaate, jonka pohjalta luontoalueen käyttöönotto muuhun toimintaan voidaan kompensoida suojelemalla luontoa ja/tai hiilinieluna toimivia alueita muualla. Lisäksi vireillä on EU-komission ehdotus maa- ja vesialueiden mittavasta ennallistamisesta. Näiden tointen vaikutus metsiin ja niiden arvoon ovat vielä epäselvä.

Kaupungin muissa kunnissa omistamat alueet arvioidaan siitä näkökulmasta, onko niitä mahdollista hyödyntää ekologisessa kompensaatiossa mahdollisen niin sanotun hyvityspankin osana. Tämä liittyy kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen § 662/2023 koskien ympäristönsuojelun tavoitteita 2040, jonka mukaan vuoden 2024 aikana Helsinki kokeilee ekologisen kompensaaion malleja ja laskentaa ja laajempi malli otetaan käyttöön mahdollisimman nopeasti. Työssä arvioidaan olemassa olevien tietojen pohjalta alueiden luontotyyppien pinta-ala ja ekologinen tila, tunnetut luontoarvot, sekä alueiden määritellyt käyttötarkoitukset ja ennallistamis- ja suojelumahdollisuudet ekologisen kompensaaion näkökulmasta. Näin on mahdollista karkeasti arvioida alueiden luonnonarvohehtaarien määrää ja potentiaalista hyödyntämistä osana Helsingin ekologisen kompensaaion mallia.

Toimiala esittää siksi pidättäytymistä niiden myynnistä, kunnes ekologisen kompensaaion säännösten soveltamiskäytännöt ja todennäköisesti täydentyvät lainsäädännökset täsmentyvät ja vakiintuvat.



Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin luontoalueisiin liittyviä alueita, kuten Espoon Nuuksiossa sijaitsevia kiinteistöjä, voidaan kuitenkin myydä kansallispuisto- tai luonnonsuojelualueiksi Suomen valtiolle tai muulle taholle, jonka toiminnan nimenomaisena tarkoituksena on luontoarvojen säilymisen varmistaminen ja/tai parantaminen. Muita esimerkkejä tällaisista kohteista ovat Lohjan Outamon metsäalueet, Inkoon Elisaaren metsäalueet sekä Kirkkonummella sijaitsevat Lähteelän ja Kauhalan metsäalueet.

Ennen luovuttamista kohteen merkitys ekologisen kompensaation kohteena selvitetään.

Kaupunki voi myös myydä tai luovuttaa vaihtamalla kategoriaan sijoitettuja kohteita kiinteistön sijaintikunnalle, mikäli sijaintikunnalla on kyseiseen kohteeseen lunastusoikeus tai -velvollisuus.

#### Myytävät

Kaupunki pyrkii aktiivisesti luopumaan kategoriaan kuuluvien kohteiden omistamisesta.

Kategoriaan kuuluvat pääasiassa rakentamiseen asemakaavoitetut tai yleiskaavan perusteella tulevaisuudessa rakentamiskäyttöön ja yleisiksi alueiksi asemakaavoitettavat kohteet, pellot, valtionperintönä tai testamentilla saadut kohteet, sekä rakennetut kohteet, jotka eivät kuulu kategoriaan 1.

Kaavallisesti loppuun jalostetuksi katsotaan myös sellainen asemakaavoittamaton kohde, jonka kaavoituksesta saatavan arvonnousun odotusarvoa voidaan oletettavissa oleva aika huomioiden pitää vähäisenä kohteen omistamisesta aiheutuvat kustannukset huomioon ottaen.

Myyntin valmistelun yhteydessä myytävän kohteen rajaus tarkistetaan ottaen huomioon kategorian 2. kohteiden säilyttäminen kaupungin omistuksessa.

Rakennettuja kiinteistöjä, joita kaupunki ei omaan toimintaan tarvitse on jäljellä enää vain muutama. Ne ovat pääosin virkistyskäyttöön liittyviä rakennettuja alueita Uudenmaan rannikolla. Tällaisia ovat Inkoon Elisaari, Kirkkonummen Lähteelä ja Nuuksioon liittyvät Pirttimäki, Luuki ja Salmi. Yhteistä näille on kaupungin oman toiminnan vähyys, sillä käytännössä kaupunki toimii kohteissa pelkkänä vuokraisäntänä. Näiden kiinteistöjen myyminen voisi mahdollistaa uusia kehittämismahdollisuuksia. Kohteiden rajaukset tarkennetaan ennen myyntiä ottaen huomioon kaupungille jäävien alueiden käyttötarkoitus ja myytävän alueen rajauksen vaikutus sen markkina-arvoon.



Myytävät pellot ja niiden rajaukset kulkuyhteyksineen tarkennetaan ja ne asetetaan myyntiin niiden vuokrasopimusten erääntyessä.

Valtioperintöjen ja testamentilla saatujen kiinteistöjen osalta noudatetaan valtiokonttorin päätöstä ja luovuttajan tahdon ilmaisua.

Luovutustapa

Myytävät kiinteistöt myydään markkinahinnan saamiseksi niiden sijaintiin ja ominaisuuksiin parhaiten sopivin myyntitavoin. Kyseeseen voivat muun muassa tulla omatoimisesti järjestetyt tarjouskilpailut mahdollisine jatkoneuvottelukierroksineen, välitysliikkeiden käyttö ja kohdennettu suoramyynti.

Laajempia kiinteistökokonaisuuksia myytäessä käydään aina myyntineuvotteluja myös kiinteistön sijaintikunnan kanssa.

Vuokrattuja kiinteistöjä tai niiden osia voidaan tarjota pitkäaikaisille vuokralaisille, kun se on mahdollista alentamatta kiinteistökokonaisuuden kokonaisarvoa ja/tai heikentämättä sen myytävyyttä.

Asemakaavoitettavien alueiden mahdollisista kumppaneista ja kumppanuusehdoista päättää kehittämisvarauksesta toimivaltainen päättäjätaho. Tällaisia varauksia on tällä hetkellä voimassa vain Espoossa (Kaitaan Hannuksenpellossa, Perkkaan Vänrikinsolmussa ja Leppävaaran Säterinkallionkulmassa).

Myytävien kiinteistöjen kaupoista päätöksen tekee hallintosäännön ja delegointien perusteella kulloinkin toimivaltainen päättäjätaho. Luovutukset voidaan toteuttaa myös kiinteistövaihtoina, erityisesti Suomen valtion ja muiden kuntien kanssa, mutta erityisin perustein myös muun osapuolen kanssa.

Toimivalta

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan toimialalautakunta valvoo, että toimialan toiminta on kaupunkistrategian ja talousarvion sekä kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen asettamien tavoitteiden mukaista.

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6-kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallituksen 18.9.2017 (§ 865) tekemän päätöksen mukaan kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranomainen päättää myydä tai vaihdossa



13.02.2024

Asia/5

luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201  
tom.qvisen(a)hel.fi  
Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201  
timo.laiho(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kartta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kuva