



11.12.2023

Asia/9

§ 753

Helsingin kaupungin rakennuksiin ja tiloihin liittyvät omistajapoliittiset linjaukset

HEL 2023-003722 T 00 01 05

Päätös

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

Kaupunginhallitus kiirehtii liitteen 1 tavoitteen 32 vaatimien toimintamallien luomista ja käyttöönottoa.

Käsittely

Vastaehdotus:

Daniel Sazonov: Tehdään seuraavat muutokset Helsingin kaupungin rakennuksiin ja tiloihin liittyviin omistajapoliittisiin linjauksiin (liite 1):

Lisätään otsikon "Yleiset linjaukset" alle uudeksi kohdaksi 3: "Kaupungin tilojen suunnittelussa, rakentamisessa ja remontoinnissa lähtökohdiana on varmistaa edellytykset laadukkaiden palveluiden tuottamiselle sekä tarkoitustenmukaisten ja viihtyvien tilojen varmistaminen kaupunkilaisille ja henkilöstölle."

Muutetaan liitteen kohta 5 muotoon: "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."

Yhdistetään liitteen kohdat 17 ja 18 ja muutetaan uusi yhdistetty kohta muotoon: "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."

Muutetaan liitteen kohta 21 muotoon: "Kaupungin Y-tontille toteutettavia vuokrahankkeita voidaan vain perustelluista syistä toteuttaa niissä tilanteissa, joissa kaupungin omat resurssit eivät mahdollista hankkeiden edistämistä tilojen tarpeen edellyttämässä aikataulussa."



Muutetaan liitteen kohta 29 muotoon: "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."

Muutetaan kohta 30 muotoon: "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."

Yhdistetään liitteen kohdat 32 ja 33 ja muutetaan uusi yhdistetty kohta muotoon: "Pyritään lisäämään ja laajentamaan tilojen väliaikaiskäyttöä, jotta tiloja ei olisi tyhjillään 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 määräaikaisten sopimuksilla ennen lopullista luopumista."

Lisäksi tätä koskien päätökseen, ei itse linjauksiin lisätä: "Kaupunginhallitus kiirehtii liitteen 1 tavoitteen 32 vaatimien toimintamallien luomista ja käyttöönottoa."

Muutetaan kohta 39 muotoon: "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. Kaupunginkanslia opastaa toteutusvaihtoehtojen vertailujen tekemisessä ja määrittelee kulloinkin tarkasteluissa käytettävän tuottoosaston diskonttokoron määrittämistä varten."

Muutetaan kohta 41 muotoon: "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."

Muuten kohta 42 muotoon: "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 32/33 ja 41 on todettu.”

Muutetaan liitteen kohta 46 muotoon: ”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.”

Muutetaan kohta 47 muotoon: ”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.”

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Daniel Sazonovin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

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, päätöksen liite
- 2 Helsingin kaupungin rakennuksiin ja tiloihin liittyvät omistajapoliittiset linjaukset, esityksen liite

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 toimintastrategian linjauksineen noudatettavaksi sekä toimeenpanon osat alueet toteutettavaksi. Helsingin kaupungin rakennuksiin ja tiloihin liittyvien omistajapoliittisten linjausten laatiminen on yksi toimitilastrategian 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 ohjaukokonaisuutta. 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 pal-



veluverkon 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 sijaintiin 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.

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

Tilat toimialan mukaan v. 2022	milj. htm2
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala	1,16
Kaupunginkanslia	0,05



11.12.2023

Asia/9

Kaupunkiympäristön toimiala	0,03
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala	0,34
Rakentamispalvelu Stara	0,08
Sosiaali- ja terveystoimiala	0,46
Pelastuslaitos	0,09
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 %
Vajaikäyttöaste, 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

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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



11.12.2023

Asia/9

ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin kaupungin rakennuksiin ja tiloihin liittyvät omistajapoliittiset linjaukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Toimialat

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 04.12.2023 § 729

HEL 2023-003722 T 00 01 05

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

04.12.2023 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Daniel Sazonovin ehdotuksesta.

27.11.2023 Pöydälle

20.11.2023 Pöydälle

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