



01.03.2022

Asia/5

§ 113

Eräiden rakennettujen kiinteistöjen myynti- ja kehittämissuunnitelma

HEL 2022-001503 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi liitteen 1. mukaisen myyntisuunnitelman kohdetta Nuottapolku 11 (Munkkiniemi) lukuun ottamatta. Myyntisuunnitelman perusteella mainitut rakennetut kohteet myydään joko neuvottelumenettelyä tai avointa hintakilpailua käyttämällä.

Kohde Nuottapolku 11 poistetaan tässä vaiheessa myyntiin esitettävien kohteiden listalta. Ennen kiinteistön myymistä kaupunkiympäristötoimiala pyrkii yhteistyössä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan sekä tilaa nykyisin käyttävän musiikkiopiston kanssa löytämään korvaavan ratkaisun, jossa musiikkiopistotoiminta voisi jatkua katkotta. Nuottapolku 11 kiinteistön käytön jatkaminen pitkäaikaisesti ei kuitenkaan ole mahdollista kiinteistön mittavan peruskorjaustarpeen vuoksi.

Käsittely

Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:

Muokataan kappale (1) seuraavasti:

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy liitteen 1. mukaisen myyntisuunnitelman kohdetta Nuottapolku 11 (Munkkiniemi) lukuun ottamatta. Myyntisuunnitelman perusteella mainitut rakennetut kohteet myydään joko neuvottelumenettelyä tai avointa hintakilpailua käyttämällä.

Lisätään kappaleen (1) jälkeen seuraava uusi kappale:

Kohde Nuottapolku 11 poistetaan tässä vaiheessa myyntiin esitettävien kohteiden listalta. Ennen kiinteistön myymistä kaupunkiympäristötoimiala pyrkii yhteistyössä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan sekä tilaa nykyisin käyttävän musiikkiopiston kanssa löytämään korvaavan ratkaisun, jossa musiikkiopistotoiminta voisi jatkua katkotta. Nuottapolku 11 kiinteistön käytön jatkaminen pitkäaikaisesti ei kuitenkaan ole mahdollista kiinteistön mittavan peruskorjaustarpeen vuoksi.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



01.03.2022

Asia/5

Juhani Lankinen, projektipäällikkö, puhelin: 31042060
juhani.lankinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Myynti- ja kehityskohteet
- 2 Kohde-esittely_2.2.2022

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy liitteen 1. mukaisen myynti-suunnitelman, jonka perusteella mainitut rakennetut kohteet myydään joko neuvottelumenettelyä tai avointa hintakilpailua käyttämällä.

Esittelijän perustelut

Strategiset linjaukset

Kaupunginhallitus on päättänyt 22.6.2020 § 400 Helsingin kaupungin toimitilastrategian. Päätöksen yhtenä osana todetaan, että kaupunki harjoittaa aktiivista omistajapolitiikkaa luopumalla niistä tiloista, joita ei tarvita omassa palvelutuotannossa ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Myös kaupunginvaltuuston 13.10.2021 § 293 hyväksymässä Helsingin kaupunkistrategiassa viitataan kaupunginhallituksen tekemään toimitilastrategiaan. Kaupunkistrategiassa todetaan linjauksen jatkuvan, eli kiinteistöistä jotka eivät ole kaupungin käytössä luovutaan.

Uusi prosessi

Kaupunkiympäristötoimialan johtoryhmässä hyväksyttiin 1.11.2021 tilojen ja rakennuksista luopumisen toimintamalli ja tavoitteet. Toimintamallissa toimialan sisältä on perustettu kaksi ryhmää, suunnitteluryhmä ja ohjausryhmä. Ryhmiin kuuluu edustus tontit-yksiköstä, tilat-yksiköstä, asemakaavoituksesta, rakennusvalvonnasta ja kaupunginmuseosta. Suunnitteluryhmän tavoitteena on nostaa myytäväksi ja/tai kehitettäväksi kohteita ja valmistella niistä esitys ohjausryhmälle. Ohjausryhmän hyväksymä esitys tuodaan kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi. Lautakunnan päätöksen jälkeen suunnitteluryhmä aikatauluttaa jatkotoimet ja raportoi toteutuneet myynnit ja muut taloudelliset arvot ohjausryhmälle. Ohjausryhmän valvoo asetettujen tavoitteiden toteutumista ja arvioi prosessi toimivuutta. Tavoitteena on saavuttaa 1+2 malli, jossa lautakunta päättää aina seuraavalle vuodelle myytäväksi tai kehitettäväksi tulevat kohteet, sekä saa tiedon seuraavan kahden vuoden aikana prosessiin mahdollisesti tulevista kohteista.



Myyntiprosessista

Nyt esiin nostetut kohteet ovat olleet joko tyhjänä tai niissä on vuokralainen, mutta yhteistä kohteille on, etteivät ne ole kaupungin toimitilastategiassa esitettyjä kaupungin omaan palvelutarpeeseen tarvittavia kohteita. Kohteet ovat valittu myös niin, että ne voidaan myydä tai ainakin myyntiprosessi voidaan aloittaa vuoden 2022 aikana.

Rakennukset myydään ensisijaisesti avoimella hintakilpailulla ja tontti vuokrataan. Jos kohde sijaitsee yleisellä alueella esimerkiksi puistossa, tarvittava maa-alue vuokrataan. Tarvittava vuokra-alue määräytyy kohteen käytettävyyden ja toiminnan vaatiman tilantarpeen mukaan. Joissakin poikkeustapauksissa myös rakennuksen kanssa voidaan myydä tontti, jos se on kohteen kunnostamisen tai alueen kehittämisen kannalta merkittävää. Jos myytävässä kohteessa on pitkäaikainen vuokralainen, niin kohdetta voidaan tarjota vuokralaiselle tai hänen osoittamalleen vuokralaisen läheiselle yhteistyötaholle. Kauppahinta muodostuu tällöin ulkopuolisen arvioitsijan antamaan arvioon markkinahinnasta.

Kohteet joissa on kehityspotentiaalia kaavamuutoksen kautta, esitetään myytäväksi joko niin, että kaupunki vie itse kaavamuutosprosessin valmiiksi tai niin, että kohde kehitetään yhdessä tulevan ostajan kanssa. Molemmissa tapauksissa kohde myydään hintakilpailulla tai mahdollisesti yhdistetyllä hinta- ja laatu/konseptikilpailulla.

Myytävät kohteet

Nyt myyntiin esitettävien yhdeksään kohteeseen on tulossa merkittäviä perusparannuksia tai niissä on jo välittömiä toimia vaativia remonttitarpeita. Kaupungin ei ole tarkoituksen mukaista nykyisen tilastrategian mukaisesti investoida kohteisiin muuta kuin välttämättömät ylläpitoa vaativat korjaukset. Kyseisten kohteiden laskennallinen korjausvelka on noin 5,5 miljoonaa euroa. Korjausvelalla tarkoitetaan summaa, jolla kohde saadaan remontoitua kohtuulliseen käyttökuntoon. Helsingin kaupungin korjausvelan laskennassa käytetään lähtö- ja tavoitetasona 75 % kuntoluokkaa, eli korjausvelan määrä on laskennallisesti se määrä, jolla rakennus saadaan remontoitua tavoiteltuun 75 % käyttökuntoon.

Myytäväksi esitettävien kohteiden yhteenlaskettu hoitokulu kaupungille on vuositasolla noin 190 000 euroa.

Jokainen kohde vaatii erillisen päätöksen myynnistä ja mahdollisesta tontin- tai maa-alueen vuokraamisesta. Kohteiden myyntiinlaittamisesta päätetään erikseen suunnittelu- ja ohjausryhmän johdolla.

Toimivalta



Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranhaltija päättää kiinteistöjen tai rakennusten myynnistä tai vaihdossa luovuttamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallitus on päätöksellään 18.9.2017, 865 § vahvistanut kiinteistöjen ja rakennusten myyntiä tai vaihdossa luovuttamista koskevan toimivallan rajan siten, että kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen tai rakennusten myynneistä tai vaihdossa luovuttamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 3.10.2017, 135 § delegoinut toimivaltaansa myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö päättää myynnistä tai vaihdossa luovuttamisesta kiinteistöjen tai rakennusten kokonaisarvon ollessa yli 500 000 euroa ja enintään 1 500 000 euroa tai ilman euromääräistä ylärajaa, jos luovutus perustuu kiinteistökaupan esisopimukseen tai vuokrasopimuksen osto-optioehtoon, ja tontit-yksikön päällikkö päättää myynnistä tai vaihdossa luovuttamisesta kiinteistöjen tai rakennusten kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.

Delegointipäätöksessä lautakunta myös edellyttää, että delegointipäätöstä koskevien kiinteistöjen myyntisuunnitelmat tuodaan lautakunnalle tiedoksi vuosittain tai tarvittaessa useammin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juhani Lankinen, projektipäällikkö, puhelin: 31042060
juhani.lankinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Myynti- ja kehityskohteet
- 2 Kohde-esittely_2.2.2022

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 15.02.2022 § 89