



27.09.2021

Asia/5

§ 683

V 13.10.2021, Valtuutettu Tuomas Rantasen aloite kaupungin omistamien arvokiinteistöjen kunnostusrahosta

HEL 2021-002232 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Tuomas Rantasen aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuutettu Tuomas Rantanen ja 40 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että kaupunki perustaa erillisen vanhojen arvorakennusten korjausrahaston, josta voidaan rahoittaa huonokuntoisiksi päätyneiden arvorakennusten kunnostamista.

Kaupunginhallituksen 22.6.2020 hyväksymän toimitilastrategian mukaisesti kaupungilla ei ole omistuksessaan tiloja, joita se ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Säilytettävät arvorakennukset ovat käytössä. Esimerkiksi Puotilan kartano, Lauttasaaren kartano, Villa Furuvik, ravintola Kappeli ja Kaisaniemi ovat siirtyneet yksityiseen omistukseen. Näistä omistajamuutoksista on saatu hyviä kokemuksia ja kiinteistöjen toiminta jatkuu edelleen.

Toimitilastrategian mukaisesti kiinteistöjen realisointia on jatkettu. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 25.5.2021 suunnitelman seuraavien



suojeltujen rakennusten myymiseksi: Vuosaaressa osoitteessa Itämerinkuja 2 ja 4 sijaitsevat asuinrakennukset, Tapanilassa sijaitseva Franzenin torppa, Laajasalossa sijaitsevat vapaa-ajanasunnot Kaivos-
huvila, Tornihuvila ja Alppimaja sekä Nuottaniemen
huvilat.

Omassa palvelutuotannossa olevat arvokohteet pyritään pitämään toiminnassa ja kunnossa. Käynnissä olevat suurimmat arvokohteiden perusparannushankkeet ovat muun muassa Aleksis Kiven peruskoulun ja Hakaniemen kauppahallin perusparannukset. Suunnitteluvaiheessa olevat suurimmat korjaushankkeet ovat Kallion ala-asteen, Käpylän peruskoulun ja Finlandiatalon peruskorjaukset. Talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan sisältyy vuosille 2021–2030 myös keskustakorttelien, Töölön kisahallin, Yrjönkadun uimahallin ja Maunulan ala-asteen koulun perusparannukset.

Kaupunginhallituksen hyväksymä toimitilastrategia ohjaa kaikkia kaupungin toimitiloihin liittyviä toimia ja toimijoita, omistamisesta asiakaslähtöiseen ja kokonaistaloudelliseen tilojen hallintaan ja käyttöön. Toimitilastrategian linjausten mukaisesti kaupunki haluaa säilyttää omistamansa toimitilakannan arvon ja samalla toimitilastrategia linjaa, että kaupungin omistamat rakennukset ovat käytössä.

Aino Acktén huvila sekä Malmin lentoaseman päärakennus ja hangaari ovat esimerkkejä vaikeasti realisoitavista arvokohteista. Kaupunkiympäristön toimialan tarkoituksena on esittää kohteiden perusparannushankkeiden lisäämistä talousarvioesityksen talonrakennusohjelmaan vuosille 2022–2031.

Toimitilastrategian toimeenpano-ohjelman yhtenä tavoitteena on sisäisen vuokrajärjestelmän uudistaminen. Vuokramallin uudistuksen yhteydessä tarkastellaan mahdollisuutta erottaa arvokiinteistöt vuokramallissa omaksi kokonaisuudekseen. Pääomavuokrien tasokorotuksiin tehtävät muutokset valmistellaan vuonna 2022 ja muutokset on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2023 alusta. Vuoden 2022 alusta on tavoitteena nostaa ylläpitovuokria siten, että ne mahdollistavat paremmin rakennusten oikea-aikaisen ylläpidon.

Kaupunki kehittää lisäksi kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä edistäviä menettelyitä arvottamis- ja salkuttamisprosessin avulla. Tyhjien ja kaupungin ulkopuolisille vuokrattujen tilojen osalta on tehty arvottaminen yhteistyössä kaavoituksen, kaupunginmuseon ja tonttipalvelun kanssa.

Jatkotyössä arvioidaan edelleen ns. pidettävien tilojen strateginen merkitys kaupungille eli määritellään strategisista syistä kaupungilla pidettävät rakennukset ja niiden kassavirta. Samalla linjataan, miten ja mistä



27.09.2021

rahoitetaan läpinäkyvästi tappio, joka syntyy strategisista syistä pidettävistä kohteista kaupungille. Tämä voisi olla ratkaistavissa siten, että strategisesti merkittävien, pidettävien arvokohteiden tuotolle asetetaan erillinen tavoite, joka raportoidaan erikseen ja otetaan huomioon Rakennus netto -talousarviokohdan toimintakatetavoitteessa.

Asiasta on saatu kaupunkiympäristölautakunnan lausunto.

Lautakunnan mukaan yhtenä ratkaisuvaihtoehtona merkittävien arvokohteiden kunnostuksen edellyttämälle rahoitukselle on osoittaa tähän tarkoitukseen erillinen rahoitus esimerkiksi perustettavan rahaston tai suoraan kaupunginhallituksen varoista. Esittelijän näkemyksen mukaan mahdollisuus aloitteessa esitetyn erillisen rahaston perustamiselle voidaan selvittää lautakunnan esittämällä tavalla vuokramallin uudistustyön yhteydessä vuoden 2022 aikana. Selvitystyössä tulee kuitenkin huomioida, ettei rahastoilla ole tarkoituksenmukaista hoitaa tai turvata sellaisia asioita, joista kaupungin tulisi huolehtia normaalina omana toimintanaan, vaan tätä toimintaa varten tulee lähtökohtaisesti varata määrärahat talousarviossa. Aloitteessa esitetty arvorakennusten korjauksiin tarkoitettujen rahaston perustaminen ja käyttö kuluttaisivat kaupungin varoja käytännössä samalla tavalla kuin talousarviomäärärahat.

Hallintosäännön 30 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi aloitteen, jonka on allekirjoittanut vähintään 15 valtuutettua.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Tuomas Rantasen aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 17.08.2021 § 375

HEL 2021-002232 T 00 00 03

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Lausunto

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että kaupunki omistaa useita arvokiinteistöjä, joiden käyttökustannukset suhteessa tuloihin ovat korkeat ja joihin liittyy usein korjausvelkaa ja suojelunäkökohtia.

Kaupunginhallituksen 22.6.2020 hyväksymän toimitilastrategian mukaisesti kaupungilla ei ole tiloja, joita se ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Säilytettävät arvorakennukset ovat käytössä. Esimerkiksi Puotilan kartano, Lauttasaaren kartano, Villa Furuvik, ravintola Kappeli ja Kaisaniemi ovat siirtyneet yksityiseen omistukseen. Näistä omistajamuutoksista on saatu hyviä kokemuksia ja kiinteistöjen toiminta jatkuu edelleen.

Toimitilastrategian mukaisesti jatketaan kiinteistöjen realisointia ja kaupunkiympäristölautakunta päätti 25.5.2021 hyväksyä suunnitelman seuraavien suojeltujen rakennusten myymiseksi: Vuosaassa osoitteessa Itäreimarinkuja 2 ja 4 sijaitsevat asuinrakennukset, Tapanilassa sijaitseva Franzenin torppa, Laajasalossa sijaitsevat vapaa-ajanasunnot Kaivoshuvila, Tornihuvila ja Alppimaja sekä Nuottaniemen huvilat.

Omassa palvelutuotannossa olevat arvokohteet pyritään pitämään toiminnassa ja kunnossa. Käynnissä olevat suurimmat arvokohteiden perusparannushankkeet ovat muun muassa Aleksis Kiven peruskoulun ja Hakaniemen kauppahallin perusparannukset. Suunnitteluvaiheessa olevat suurimmat korjaushankkeet ovat Kallion ala-asteen, Käpylän peruskoulujen ja Finlanditalon peruskorjaukset. Talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2021 - 2030 sisältyy myös keskustakorttelien, Töölön kisahallin, Yrjönkadun uimahallin ja Maunulan ala-asteen koulun perusparannukset.

Kaupunginhallituksen hyväksymä toimitilastrategia ohjaa kaikkia kaupungin toimitiloihin liittyviä toimia ja toimijoita, omistamisesta asiakaslähtöiseen ja kokonaistaloudelliseen tilojen hallintaan ja käyttöön. Toimitilastrategian linjausten mukaisesti kaupunki haluaa säilyttää omistamansa toimitilakannan arvon ja samalla toimitilastrategia linjaa, että kaupungin omistamat rakennukset ovat käytössä.

Aino Acktén huvila ja Malmin lentoaseman päärakennus ja hangaari ovat arvokohteita ja vaikeasti realisoitavia. Kaupunkiympäristö on lisännyt kohteiden perusparannushankkeet talousarvioesityksen talonrakennushjelmaan vuosiksi 2022 - 2031.



27.09.2021

Toimitilastrategian toimeenpano-ohjelman kohdan 4.4 tavoitteena on sisäisen vuokrajärjestelmän uudistaminen. Vuokramallin uudistuksen yhteydessä tarkastellaan mahdollisuutta erottaa arvokiinteistöt vuokramallissa omaksi kokonaisuudekseen. Pääomavuokrien tasokorotuksiin tehtävät muutokset valmistellaan vuonna 2022 ja muutokset on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2023 alusta. Vuoden 2022 alusta on tavoitteena nostaa ylläpitovuokria siten, että ne mahdollistavat paremmin rakennusten oikea-aikaisen ylläpidon.

Kaupunki kehittää lisäksi kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä edistäviä menettelyitä arvottamis- ja salkuttamisprosessin avulla. Tyhjien ja kaupungin ulkopuolisille vuokrattujen tilojen osalta on tehty arvottaminen yhteistyössä kaavoituksen, kaupunginmuseon ja tonttipalvelun kanssa.

Jatkotyössä tulee arvioida edelleen ns. pidettävien tilojen strateginen merkitys kaupungille eli määrittellä strategisista syistä kaupungilla pidettävät rakennukset ja niiden kassavirta. Samalla linjataan miten ja mistä rahoitetaan läpinäkyvästi tappio, joka syntyy strategisista syistä pidettävistä kohteista kaupungille. Ratkaisuvaihtoehtoina on, että strategisesti merkittävien pidettävien arvokohteiden tuotolle asetetaan erillinen tavoite, joka raportoidaan erikseen ja otetaan huomioon Rakennus netto – talousarviokohdan toimintakatetavoitteessa tai erillinen rahoitus esimerkiksi perustettavan rahaston tai suoraan kaupunginhallituksen varoista.

Mahdollisuus erillisen rahaston luomiselle selvitetään vuokramallin uudistustyön yhteydessä vuoden 2022.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Aniko Patrakka, hankeohjelmoija, puhelin: 310 32672

aniko.patrakka(a)hel.fi

Sari Hilden, tilapäällikkö, puhelin: 09 310 40315

sari.hilden(a)hel.fi

Mårten Lindholm, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31831

marten.lindholm(a)hel.fi