

Kaupunginhallitukselle

Torikortteleiden kehittäminen

1. Taustaa

Kaupunginhallitus päätti 17.9.2007 perustaa **Helsingin Leijona Oy** – nimisen yhtiön kaupungintalokortteleiden kehittämistä, elävöittämistä ja ulosvuokrattavien tilojen hallinnointia varten. Yhtiö merkittiin kaupparekisteriin 27.12.2007. Kaupunginhallitus on edellyttänyt, että yhtiö raportoi sille **Torikorttelien** elävöittämisen etenemisestä ja aikomistaan merkittävistä toimenpiteistä.

Yhtiön perustamisesta päätettäessä kaupunginhallituksen esityslistalla määriteltiin korttelialueen kehittämisen periaatteita mm. seuraavasti:

”Kehittämisen tavoitteet

Kaupungintalokortteleiden kehittämisen tavoitteena on saada alue elävöitettyä. Tilojen käytettävyys kaupungin omien tarpeiden ja yksityisen liiketoiminnan vaatimusten osalta tulee varmistaa. Investointien tulee olla kannattavia ja rakennusten arvon säilyttäviä.”

”Kehittämisen periaatteet

Liiketaloudellisesti olisi perusteltua edetä keskustasta ulospäin ja alemmista kerroksista ylöspäin. Kaupungin kannalta olisi hyvä jos Kluuvikadun ja Unioninkadun välinen alue saataisiin nopeasti elävöitettyä. Kaupungin tiloissa eteneminen olisi kannattavaa tehdä Unioninkadulta Katariinankadulle päin. Elävöittämisen ja liiketoiminnan kannalta olisi hyvä saada kortteleiden läpi yleiseen käyttöön jalkankulkuakseli, mielellään Kluuvikadulta Helenankadulle saakka, mutta ainakin Unioninkadulta Katariinankadulle. Kaduntas- ja kellarikerrosten elävöittäminen antaisi ylempien kerrosten jalostamiselle paremmat edellytykset. Elävöittämisen kannalta katutason kerrosten merkitys on ensiarvoisen tärkeä. Ylempien kerrosten käytössä kannattaa ottaa huomioon kaupungin toiminnalliset ja taloudelliset kokonaisintressit.

Toiminnan kehittämisen kannalta tärkeää olisi löytää yhtenäinen liikeidea ja brändi, jonka puitteissa toimintaa kehitetään yhdessä liiketalouden kehittämiskonsultin, arkkitehtien, kaavoittajan, museoviranomaisten ja tulevien käyttäjien kesken. Samalla tulisi ottaa huomioon myös kaupungintalokorttelin ympäristön kehittämistoiminta.”

”Perustettavaksi ehdotettava yhtiö

”Kiinteistöjen kehittäminen ei välttämättä vaadi kiinteistöjen omistuksen siirtoa yhtiölle ainakaan alkuvaiheessa. Hankkeen suunnittelemiseksi ja kehittämiseksi voitaisiin perustaa kaupungin omistama kehitysyhtiö ja vuokrata sille kortteleiden elävöittämisen kannalta tarpeelliset tilat pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla. Mikäli myöhemmin katsotaan tarpeelliseksi siirtää myös kiinteistöjen omistusta

yhtiölle, yhtiö voidaan muuttaa kiinteistöyhtiöksi ja siirtää sille kiinteistöjen omistus esimerkiksi ap-porttina.”

”Kaupungin toimiessa kehitysyhtiön omistajana taloudellisesti edullisin ja kevytrakenteisin yhtiömuoto olisi normaali osakeyhtiö, jolle tilakeskus vuokraisi ulosvuokrattavat tilat yhtiön ulosvuokrattavien tilojen mukaisessa aikataulussa.”

”Yhtiön osakepääoman tulisi olla vähintään 1 miljoona euroa, niin että se pystyy tilaamaan tarvittavan kehittämistyön ja palkkaamaan hankkeen kehittämisen edellyttämät suunnittelijat.”

”Yhtiön toiminta.”

”Hankkeen suunnittelu- ja kehittämisvaiheen aikana yhtiön perusrakenteen tulisi olla kevyt ja kehittämiseen liittyvät palvelut kannattaisi ostaa ulkoa.”

”Yhtiö voisi kilpailuttaa ja tehdä sopimuksen jonkin kiinteistöjen kehittämisyrityksen kanssa”

”Yhtiön rakennuttamistoimintaan liittyvät palvelut yhtiö ostaisi joko kaupungin omalta organisaatiolta tai hankkisi ulkoa.”

”Yhtiön toimitusjohtaja- ja isännöintipalvelut voisi olla osa-aikaisesti ostettu palvelu jolta-kin kaupungin yhtiöltä tai yksityiseltä yritykseltä.”

”Yhtiön taloushallinto voisi olla myös ostettu palvelu.”

”Jos yhtiölle siirretään rakennukset apporttina, yhtiö tilaa huoltopalvelut kilpailun perusteella.”

”Mikäli yhtiö toimii vuokratiloissa, huoltopalvelun hoitaminen sovitaan erikseen tilakeskuksen ja yhtiön välillä.”

”Siivouspalvelut liittyisivät yleensä vuokrasopimuksiin.”

”Yhtiömuoto voisi olla kehitysvaiheessa normaali osakeyhtiö. Tarvittaessa yhtiörakennetta voidaan muuttaa myöhemmin siten, että yhtiöstä muodostetaan keskinäinen kiinteistöyhtiö”

”Yhtiön hallitus olisi päätöksenteon kannalta ratkaisevassa asemassa. Hallituksen tulisi ainakin kehittämis- ja rakentamisvaiheessa olla asiantuntijoista koostuva.”

Toimintavuosi 2008 – kevät 2009

Helsingin Leijona Oy käynnisti alueen kehittämisen kaupunginhallituksen esittämien kehittämisperiaatteiden mukaisesti.

Yhtiö vuokrasi korttelialueelta ensimmäiseksi ulosvuokrattaviksi vapautuneet tilat Cafe Jugend Oy:lle ja Royal Ravintolat Oy:lle. Muiden ulosvuokrattaviksi suunniteltujen tilojen edelleen vuokraaminen päätettiin käynnistää vasta kiinteistökehityssuunnitelman valmistumisen jälkeen. Korttelialueen kiinteistökehitys- ja liiketoimintasuunnitelma on valmistunut ja sen laatimistyöstä on vastannut Saraco D&M Oy alikonsultteinaan Tuomas Santasalo Ky ja Inspira Oy. Alueelle on laadittu omat internetsivut (www.helsinginleijona.fi) ja kehitettävän alueen markkinointinimeksi on otettu käyttöön **Torikorttelit**.

Kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen tilaamana on alueelle laadittu rinnan kiinteistökehityssuunnitelman kanssa **Torikorttelien rakentamistapaohje ja julkisten ulkotilojen, valaistuksen ja opastuksen yleissuunnitelma**, joka tulee ohjaamaan alueen katutilan ja sisäpihojen rakentamista ja joka pohjautuu vuoden 2006 lopussa valmistuneeseen konsulttityöhön: Kaupungintalokorttelit: Konsepti – ja ideasuunnitelma.

Samanaikaisesti kiinteistökehityssuunnitelman laatimistyön kanssa on kaupungintalon aula avautunut ilta- ja viikonloppukäyttöön ja sinne on peruskorjattu tilat **Virka Galleriale** ja **Virka infolle**. Myös matkailuyksikön asiakaspalvelutilojen peruskorjaus on valmistumassa rinnan Cafe Jugendin tilojen kanssa. Yksikön käyttöön tuleva siirrettävä Info-piste valmistuu kesäkuussa.

Alueen yrittäjät ja toimijat on pidetty ajan tasalla kehittämistyön etenemisestä järjestämällä useita tiedotustilaisuuksia ja osallistamalla järjestöjen tilaisuuksiin. Alueen yrittäjille ja alueella yrittämisestä kiinnostuneille järjestettiin myös yrittäjäseminaari viime vuoden lopussa.

2. Kehittämisen konsepti

Helsingin Leijona Oy:llä on tarkoitus kehittää Torikorttelit aluetta kokonaisuutena - kuitenkin vaiheittain edeten - Saraco D&M Oy:n laatiman kiinteistökehitys- ja liiketoimintasuunnitelman loppuraportin perusteella, tiivistelmä liitteenä 1. Lähtökohtana on täydentää ja kehittää nykyistä tarjontaa sitä syventämällä ja monipuolistamalla. Painopisteenä ovat katutasen tilat ja katuympäristö. Täydentävien toimintojen tulee olla kiinnostavia sekä kaupunkilaisten, että matkailijoiden kannalta. Konsepti- ja ideasuunnitelmassa esitettyjen hotellihankkeiden toteuttamiselle ei ole nähty olevan edellytyksiä.

Kehittämistyössä tullaan huomiomaan myös kauppatorin ja kauppahallin kehittämismahdollisuudet

Korttelien elävyyden vahvistaminen muodostuu vetovoimaisista kokonaisuuksista ja toimintojen keskittymistä; ei niinkään yksittäisistä vetovoimaisista toimijoista. Kokonaiskonseptissa kaupallisesti menestyvät toiminnot sijoittuvat Torikorttelien länsiosaan (Sarvikuonokortteli) ja kulttuurilliset toiminnot itäosaan (Elefanttikortteli).

Alueen kunnostettavat sisäpiha-alueet vahvistavat olennaisesti kortteleiden vetovoimaisuutta antaen edellytyksen tapahtumille ja vapaalle liikkumiselle. Tapahtumien tuotantoa ei ole mahdollista toteuttaa yksinomaan alueen yrittäjien järjestämänä vaan niiden organisointi ja rahoitusmalli tullaan kehittämään yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen elinkeinopalveluiden tapahtumayksikön kanssa.

Torikortteleiden toimijoiden yhteistoimintamenettelyjen kehittäminen ja aluemarkkinointi ja viestintä ovat tärkeässä asemassa ja otetaan huomioon aluetta kehitettäessä.

3. Kehittämistalous

Konsulttityön loppuraportissa on tarkasteltu käytettävissä olleiden tietojen perusteella hankkeen taloudellista kannattavuutta. Kiinteistövirasto on arvioinut kiinteistöjen teknilliseksi nykyarvoksi 100 M€ ja korjausvelaksi 70 M€. Saraco D&M Oy:n arvio teknisestä nykyarvosta on jossain määrin korkeampi (145 M€). Laskelmissa on käytetty kiinteistöviraston ilmoittamia arvoja. Saraco D&M Oy:n arvio ulosvuokrattavien tilojen peruskorjauskustannuksista (alv 0%) on n. 40 Me ja Torikorttelikokonaisuuden osalta n. 65 M€. Lisäksi kokonaisuutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon budjettivaroista rahoitettavat ympäröivien katualueiden muutos- ja kunnostustöiden kustannukset.

Raportti osoittaa, että ulosvuokrattavat tilat kokonaisuutena - siinä käytetyillä vuokra- ja tuottovaatimuksilla - kattavat niistä kaupungille aiheutuvat kustannukset ja voivat toimia investointivaiheen jälkeen vuokratuottojen varassa ilman kaupungin lisärahoitusta. Korttelikohtainen tarkastelu osoittaa, että kannattavuus perustuu Sarvikuonokorttelin vuokratuottojen varaan. Johtopäätös elävöittämisnäkökulmasta on, että Torikortteleita kokonaisuutena tarkastellen myös kustannusvuokran alittavia vuokria voidaan jossain määrin hyväksyä – erityisesti, jos nämä toiminnot sijait-

sevat Elefanttikorttelissa, johon myös ulkopuolisen käytön löytäminen sillä vuokratasolla on vähintäänkin haastavaa.

Konseptissa on suositeltu kaupunginmuseon sijoittumista Elefanttikortteliin Sederholmin talon toimintojen yhteyteen.

Tällä hetkellä tyhjillään olevien tilojen lyhytaikainen, peruskorjausta edeltävän ajan vuokrausmahdollisuudet selvitetään jatkossa.

4. Aikataulu

Hanke tulee etenemään vaiheittain. Kokonaisuuden valmistumisajaksi tulee normaalimitoituksella vuoden 2013 kevät. Raportin valmistelun yhteydessä tapahtuneen kontaktoinnin perusteella on tarpeen jatkossa selvittää mahdollisuuksia läpimenoajan lyhentämiseksi. Toteuttavien osapuolten tulee varautua tähän aikatauluun.

5. Jatkotoimenpiteet

Helsingin Leijona Oy:n tarkoituksena on jatkaa Torikortteiden kehittämistä liitteessä esitetyn toiminnallisen konseptin perusteella em. yleisaikataulun mukaisesti vaiheittain etenemällä. Hankkeen toimeenpanon valmistelussa tulee selvittää kehittämisestä, suunnittelusta ja rakentamisesta, vuokrauksesta ja ylläpidosta vastaavien osapuolten vastuut ja velvollisuudet, Torikorttelien rahoitus ja viranomaisyhteistyömenettelyt.

Helsingissä 15. huhtikuuta 2009.

Helsingin Leijona Oy

Hallitus

Kari Tohmo
toimitusjohtaja

LIITTEET Lyhennelmä Torikortteleiden kiinteistökehitys- ja liiketaloussuunnitelmasta