



27.11.2013

Kj/21

§ 417

Kaj / Den av ledamoten Johanna Sumuvuori väckta motionen om tillfällig användning av lokaler

HEL 2012-013149 T 00 00 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anse den av ledamoten Johanna Sumuvuori väckta motionen vara slutligt behandlad.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Valtuutettu Johanna Sumuvuoren aloite

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar anse den av ledamoten Johanna Sumuvuori väckta motionen vara slutligt behandlad.

Föredraganden

Ledamoten Johanna Sumuvuori och 25 andra ledamöter föreslår i sin motion att staden ska utarbeta en plan för ökad tillfällig användning av lokaler som står tomma och för marknadsföring av dessa lokaler hos potentiella användare.

Stadsstyrelsen konstaterar att stadsfullmäktige 29.5.2013 beslutade återremittera motionen till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att staden utarbetar en plan för uthyrning och marknadsföring av tillfälligt tomma lokaler.

Stadsstyrelsen hänvisar till utlåtandena som kommit in och konstaterar att fastighetskontorets lokalcentral under år 2013 uppdaterar sina egna anvisningar "allmänna principer för användning och disposition av servicelokaler åren 2011–2013" utifrån stadsfullmäktiges strategiprogram 2013–2016 och dess verkställighetsbeslut. Målet med anvisningarna är att göra det möjligt att ta fram ett lokalprogram som sträcker sig över verks- och förvaltningsgränser med syftet att öka effektiviteten i användningen av lokaler och spara lokalkostnader. I det här sammanhanget utarbetar lokalcentralen en plan för effektivisering av tillfällig användning av lokaler.



27.11.2013

Kj/21

Stadsstyrelsen konstaterar i fråga om den marknadsföring av lokaler som nämns i motionen att lokalcentralen är färdig att öka marknadsföringen för att minimera antalet tomma lokaler. Lokalcentralen kommer att synligare erbjuda lokaler även för kortvarigt bruk, om det inte finns efterfrågan på långvarig hyrning. Marknadsföringen på internet kan smidigt utvecklas i den här riktningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Valtutettu Johanna Sumuvuoren aloite

Tiedoksi; Muutoksenhaku: Muutoksenhakukielto, valmistelu

Hallintokeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.11.2013 § 1177

HEL 2012-013149 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa valtuutettu Johanna Sumuvuoren aloitteen loppuun käsitellyksi.

06.05.2013 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

29.04.2013 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 19.09.2013 § 461

Postadress

PB 10
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



HEL 2012-013149 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Johanna Sumuvuoren ja 25 muun valtuutetun valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon:

Tilakeskuksen ensisijainen tehtävä on huolehtia palveluhallintokuntien tilatarpeista ja kehittää kaupungin palvelutilaverkkoa yhteistyössä palveluhallintokuntien kanssa.

Tilakeskuksen ylläpitovastuulle tulee tyhjiä tiloja ja rakennuksia, kun hallintokunnat luopuvat tiloista ja rakennuksista, joita ne eivät tarvitse palvelutuotantonsa tarpeisiin. Myös liikelaitoksilta siirtyy niiden toimintaan tarpeettomia rakennuksia tilakeskuksen hallintaan ja ylläpitovastuulle. Tyhjiillään olevia rakennuksia tulee tilakeskuksen hallintaan lisäksi kaupungin maanhankinnan yhteydessä ja ulkoisten vuokralaisten luopuessa vuokraamistaan kaupungin omistamista tiloista ja rakennuksista.

Tyhjentyneen tilan vuokraaminen uudelleen on normaalia vuokraustoimintaa niiden tilojen osalta, joiden käyttötarkoitusta ei ole tarkoitus muuttaa tai joista ei ole tarkoitus luopua. Tilojen ohjaaminen hyötykäyttöön ja käyttöasteen pitäminen mahdollisimman korkeana on tärkeää. Tilakeskus pyrkii toiminnassaan tasapuolisuuteen ja avoimuuteen vuokratessaan tiloja. Maan, kiinteistöjen ja huonetilojen vuokrauksissa kohteiden vuokrat on 1.1.1996 alkaen määritelty käyvän arvon perusteella ja kohteista peritään käypää alentamatonta vuokraa. Vuokrausten yhteydessä annettavien alennusten sijasta toimintojen tukeminen on 1.1.1996 alkaen järjestetty avustusjärjestelmällä, jota hoitaa se hallintokunta, jonka toimialaan tuettava toiminta kuuluu.

Kiinteistötoimen hallinnassa on kaupungin omistamaa palvelu- ja toimitilaa yhteensä noin 2 544 000 huoneistoneeliometriä, josta kaupungin omien toimintojen käytössä on noin 1 885 000 htm² (74 %), ulkopuolisille toimijoille vuokrattua tilaa noin 472 000 htm² (19 %) sekä korjattavana noin 90 000 htm² (3 %) ja muuten tyhjiillään olevaa tilaa noin 100 000 htm² (4 %).

Tyhjiillään olevat tilat ja rakennukset ovat yleensä kohteita, joista on tarkoitus luopua. Sellaisia tyhjiillään olevia tiloja, joissa ei ole meneillään korjaustoimenpiteitä tai joita ei kehitetä jo sovittuun uuteen käyttötarkoitukseen, on noin 100 000 m². Merkittävä osa tyhjiillään olevista tiloista on terveellisyys- ja turvallisuuden kannalta niin huonossa kunnossa, että niitä ei voida ottaa mihinkään käyttöön ilman jonkin asteisia korjaustoimenpiteitä.



27.11.2013

Kj/21

Tilakeskus kartoittaa parhaillaan tyhjiään olevia vaikeasti vuokrattavia palvelutilaverkkoon soveltumattomia kohteita, joista ei lyhyellä aikavälillä olla luopumassa ja jotka riskittömästi voisivat soveltua aloitteen mukaiseen väliaikaiskäyttöön ilman subventiota. Kartoitus pyritään saamaan valmiiksi vuoden 2013 aikana.

Huonetiloja on tyhjänä useasta eri syystä. Yleisimmät tapaukset ovat:

1. Liike- tai toimistohuoneisto on vapautunut vuokralaisen irtisanouduttua

- tilanne on täysin normaali ja koskee koko liikehuoneistomarkkinaa

- terveillä markkinoilla täytyy olla vapaata tilaa, jotta tilan tarvitsijat löytävät kulloisiakin tarpeita vastaavat toimitilat

- tila tarjotaan uudelleen vuokralle

- tyypillinen tila on katutaso liikehuoneisto esim. Heka-Asuntojen yhtiössä

* ei tilapäiskäyttöön vuokrattavissa

2. Kerros- tai rivitaloasunto on vapautunut

- asunto vuokrataan uudelleen mahdollisesti kunnostettuna

* ei tilapäiskäyttöön vuokrattavissa

3. Omakotitalo on vapautunut

- mikäli rakennus on asemakaavassa pientalotontilla ja muutenkin myytävissä, se myydään

* tarjouspyynnön valmistelun aikana rakennuksessa suoritetaan usein erilaisia tutkimuksia, rakenteiden avauksia jne., jotka estävät tai joita haittaa tilojen tilapäinen käyttö

* tarjousaikana tilojen on syytä olla tyhjänä, jotta tarjoustaan valmistelevat saavat rakennuksesta mahdollisimman totuudenmukaisen kuvan

* tarjousten käsittelyn ja tarvittavan päätöksenteon aikana tilojen on säilyttävä samassa kunnossa kuin tarjousaikana eli tiloja ei voi luovuttaa muuhun käyttöön

- mikäli rakennus on lähiaikoina jäämässä muun rakentamisen alle ja se on teknisesti peruskorjauskypä tai se on asemakaavassa poistuva rakennus, se puretaan

* rakennusta on ehkä mahdollista hyödyntää purkamisen valmisteluajana



- mikäli rakennus ei ole muun rakentamisen esteenä, on käyttökuntoinen, mutta sitä ei voida myydä esim. asemakaavan puuttuessa, se voidaan vuokrata uudelleen määräajaksi tai toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella
* vuokrausta voidaan kutsua tilapäiskäytöksi

4. Palvelutila, koulu, päiväkotiki, nuorisotila on vapautunut vuokralaisen irtisanouduttua

- mikäli huonetilalle ei ole kaupungin omaa tarvetta palvelutilana, se voidaan myydä tai muuttaa rakennuksen käyttötarkoitus joko käyttötarkoituksen muutoksella tai muuttamalla asemakaavaa
* rakennusta on ehkä mahdollista hyödyntää käyttötarkoituksen / asemakaavan muutoksen odotusaikana, mutta muu käyttö vaatii tilapäisen käyttötarkoituksen muutoksen
* mikäli päädytään purkamaan rakennus, on rakennusta ehkä myös mahdollista hyödyntää purkamisen valmisteluajana

5. Rakennus on tyhjennetty alkavan peruskorjauksen vuoksi

- suunnittelutyön ja kilpailutuksen aikana tiloja on ehkä mahdollista ainakin osittain käyttää
* suunnitteluajan tilapäiskäyttö edellyttää pääsääntöisesti tilapäisen käyttötarkoituksen muutoksen
* tilan on kuitenkin aina täytettävä turvallisuuden ja terveellisuuden vaatimukset
* tilaa, joka on tyhjennetty sisäilmaongelmien vuoksi, ei voida luovuttaa käyttöön korjaustöiden suunnittelun ajaksi

6. Rakennus on tyhjä ja odottaa purkamista

- rakennusta on mahdollista hyödyntää purkamisen valmisteluajana aikaisemmissa kohdissa mainituin rajoituksin

Huonetilaa ei voi vuokrata kokoontumiskäyttöön, mikäli se ei täytä kokoontumistilan vaatimuksia. Muutenkin omistajan vastuulla on tilojen turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvät lakisääteiset vaatimukset.

Kiinteistön omistajalle huonetilojen lyhytaikainen vuokraaminen jonkin tulevan tapahtuman odotusaikana (esim. korjaussuunnitelmien valmistuminen, rakennus- tai purkuluvan odottaminen, urakoitsijan valintapäätöksen odottaminen) on järkevää, mikäli huonetila on turvallinen ja vuokraus ei aiheuta kustannuksia kaupungille. Näin onkin menetelty. Aloitteessa mainitun Jätkäsaaren lisäksi odotusajan käyttöön tai tilapäiskäyttöön on tälläkin hetkellä vuokrattu tiloja mm.:



- Jätkäsaaren bunkkerista noin 30 000 htm²
- Kyläsaarella entisellä polttolaitoksella noin 15 000 htm²
- Vuosaaren entisellä telakka-alueella noin 3 000 htm²
 - * uuden sataman suunnitteluaikana 1990-luvulla tilapäisvuokraus oli huomattavasti laajempaa
- pientaloja Oranssi Asunnoille asemakaavan muuttamista ja rakennuksen myyntiä odotellessa
- Hernesaarella telakkahalleja noin 33 000 htm²
- Kalasatamassa entinen sataman sosiaalitarakennus 1 100 htm² ja rakennus S1 noin 6 000 htm²
- Kyläsaarenkatu 16, noin 6 000 htm²
- Tamminiementie 6, noin 1 700 htm²
- Sörnäisissä entinen viljamakasiini, noin 2 000 htm²
- Katajanokalla entinen tulli- ja pakkahuone, kylmä varasto-osa, noin 1 500 htm²
- asukasjärjestölle Mellunmäessä noin 600 htm²
- pientaloja taiteilijoille työtiloiksi (mm. Viikki) ja yhdistyksille harrastustiloiksi (mm. Kivihaka)
- Östersundomin alueelta hankittuja pientaloja, kunnes rakennusten tulevaisuus ratkeaa alueen maankäytön suunnitelmien valmistuttua.

Tilapäisiksi katsottavia lyhytaikaisia tai määräaikaisia ”odotusajan” sopimuksia on vuodessa keskimäärin 40 kpl, joista aloitteessa tarkoitettuja yritys-, kulttuuri- ja harrastustoimintaan sekä käsityöläisten ja muiden luovien alojen toimintaan alle kymmenen. Rajanveto tilapäisen ja lyhytaikaisen käytön välillä on tosin hankalaa. Luvuissa ei ole mukana 1 - 3 vuorokauden tilaisuudet ja kuvausluvat.

Aikaisemmin vastaavaa odotusajan vuokraustoimintaa on ollut mm. Salmisaarella Nokia Oy:ltä tulleessa Tammasaarenlaituri 7:ssä noin 7 000 htm² ja Herttoniemessä Hitsaajankatu 1:n pienteollisuustalossa noin 3 000 htm².

Vastaavaa vuokraustoimintaa on tarkoitus jatkaa.

Vuokrattavissa olevalle tilakannalle on luonteenomaista, että se muuttuu jatkuvasti. Sopimuksia päättyy ja uusia tehdään. Tilan vapauduttua vuokrasopimuksesta harkitaan poikkeuksetta ja tapauskohtaisesti tulevat toimenpiteet: vuokrataanko uudelleen, myydäänkö, peruskorjataanko vai puretaanko. Vuokraukset voivat olla lyhytaikaisia tai toistaiseksi voimassa olevia. Vuokranantajan näkökulmasta tilapäistä vuokrasopimusta ei ole.

Valtuustoaloitteen esitys suunnitelman laatimiseksi kaupungin omistamien tyhjillään olevien tilojen väliaikaiskäytön lisäämiseksi ja markkinoimiseksi mahdollisille käyttäjille on tavoitteena kannatettava. Kohdekohtaisen suunnitelman laatiminen on mahdollista niiden



kohteiden osalta, joissa tilojen tyhjentäminen on suunnitelmallista. Tällöin tarkoituksena on joko peruskorjata rakennus tai purkaa se. Tyhjänäoloaika pyritään tietenkin minimoimaan.

Tapauksissa, joissa tila tyhjenee esim. ulkopuolisen vuokralaisen irtisanoutumisen vuoksi tai tilojen osoittauduttua käyttökelvottomiksi esim. sisäilmaongelmien vuoksi, on lähes mahdotonta laatia suunnitelmaa tilojen väliaikaiskäytöstä. Tilapäiskäytön mahdollisuudet on arvioitava tapauskohtaisesti.

Tilojen vuokraaminen siten, että vuokralainen vastaa välttämättömistä korjaus- ja muutostöistä sekä ottaa vastuulleen huonetilaan liittyvän talotekniikan ja henkilöturvallisuuden, on onnistunut varsin harvoin. Ongelmalliseksi on osoittautunut epätietoisuus vuokrasuhteen pituudesta ja talotekniikan (LVIS) toimintavarmuus. Esim. vesikaton, ilmanvaihtokoneen tai lämmönvaihtimen uusiminen ovat niin mittavia investointeja, ettei niihin käytännössä ole kohderyhmään kuuluvilla vuokralaisilla taloudellisia edellytyksiä.

Mikäli huonetilan rakennusluvan mukaista käyttötarkoitusta joudutaan muuttamaan, syntyy tilapäisen käytön kynnyskustannukseksi 2000 - 3000 euroa lupakustannukset.

Kiinteistölautakunta toteaa lisäksi, että mikäli tyhjillään olevien tilojen väliaikaiskäyttöä halutaan merkittävästi lisätä, tulee varautua riittäviin henkilöstöresursseihin ja investoimaan tilojen käytettävyyteen väliaikaiskäytön mahdollistamiseksi.

Tilakeskus on valmis lisäämään markkinointia tavoitteena minimoida tyhjänä olevat huonetilat ja tarjoamaan näkyvämmiin tiloihin myös lyhytaikaiseen käyttöön, mikäli pitkäaikaiseen vuokraukseen ei riitä kysyntää. Verkossa tapahtuvaa markkinointia on joustavasti mahdollista kehittää tähän suuntaan.

Tilakeskus on päivittämässä vuoden 2013 aikana oman ohjeensa "Palvelutilojen käytön ja hallinnan yleiset periaatteet vuonna 2011 - 2013" kaupunginvaltuuston strategiaohjelman 2013 - 2016 ja kaupunginhallituksen täytäntöönpano-ohjeiden pohjalta. Tässä yhteydessä tilakeskus laatii suunnitelman väliaikaiskäytön tehostamiseksi.

Lautakunta toteaa lopuksi, että tilakeskus on nettobudjetoitu yksikkö, joten se ei voi kustannuksellaan subventoida aloitteen mukaista toimintaa. Mikäli yrittäjiä tai kansalaistoimintaa halutaan tukea esim. tilakustannusten osalta, tulee tuki organisoida po. toimialaan kuuluvan hallintokunnan kautta siten, että hallintokunta varautuu budjetissaan maksamaan tilakeskukselle todellista kustannusperusteista vuokraa.



27.11.2013

Kj/21

13.12.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erik Nieminen, kehittämissinsinööri, puhelin: 310 40355
erik.nieminen(a)hel.fi

Stadsfullmäktige 29.05.2013 § 227

HEL 2012-013149 T 00 00 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade återremittera ärendet för ny beredning.

Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen. Eventuella förslag till återremiss på andra grunder skulle framställas under denna diskussion.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Johanna Sumuvuori understödd av ledamoten Silvia Modig under diskussionen hade föreslagit att ärendet skulle återremitteras till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att staden utarbetar en plan för uthyrning och marknadsföring av tillfälligt tomma lokaler.

Redogörelsen befanns vara riktig.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Johanna Sumuvuoris förslag om återremiss godkänts.

9 omröstningen

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Ärendet återremitteras för ny beredning utgående från att staden utarbetar en plan för uthyrning och marknadsföring av tillfälligt tomma lokaler.



Ja-röster: 11

Gunvor Brettschneider, Jussi Halla-aho, Fatbardhe Hetemaj, Arja Karhuvaara, Terhi Koulumies, Lasse Männistö, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Aura Salla, Lea Saukkonen, Astrid Thors

Nej-röster: 63

Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Mika Ebeling, Matti Enroth, Yrjö Hakanen, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Jessica Karhu, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Tuuli Kousa, Essi Kuikka, Timo Laaninen, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Eija Loukoila, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Antti Möller, Matti Niiranen, Laura Nordström, Hannu Oskala, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Päivi Storgård, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Karita Toijonen, Mirka Vainikka, Thomas Wallgren, Markku Vuorinen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Blanka: 5

Harry Bogomoloff, Juha Hakola, Kauko Koskinen, Seija Muurinen, Ulla-Marja Urho

Frånvarande: 6

Maija Anttila, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Pekka Saarnio, Tuomas Tuure

Stadsfullmäktige hade beslutat återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning.

15.05.2013 Bordlades

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stf. biträdande stadssekreterare, telefon: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi