



29.05.2013

Kj/24

§ 227

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

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.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Valtuutettu Johanna Sumuvuoren aloite
- 2 Äänestyslista

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 hänvisar till ett utlåtande och påpekar att fastighetskontorets lokalcentral får tomma lokaler och byggnader i sin besittning och blir ansvarig för underhållet exempelvis när förvaltningar och affärsverk lämnar ifrån sig fastigheter som de inte längre behöver för sin tjänsteproduktion. Lokaler har hyrts ut till bl.a. kulturaktörer när det gäller fastigheter i fråga om vilka de principer som fastställdes av stadsstyrelsen 14.10.2002 (1302 §) inte har kunnat följas. Principerna går ut på att anbudsförfarande (konkurrensutsättning) om möjligt ska tillämpas när staden ämnar upplåta fastigheter, reklamplatser och motsvarande till utomstående. De gamla industrilokalerna på Busholmen och i Fiskehamnen är exempel på lokaler som hyrts ut till bl.a. kulturaktörer utan anbudsförfarande.

Anslagen för reparationsverksamhet på budgetmomentet Husbyggnad är knappa i förhållande till kostnaderna för utförda reparationer och måste i den rådande ekonomiska situationen i första hand användas för reparationer i byggnader och lokaler som används för tjänster tillhandahållna av staden (skolor, daghem, hälsostationer, sjukhus, bibliotek, ungdomslokaler osv.). Målet med detta är att byggnadsegendomen främst för förvaltningarnas behov ska behålla sitt bruksvärde och sina tekniska egenskaper.

I och med att staden som ägare ansvarar för att de byggnader och lokaler den förvaltar är sunda, säkra och användbara måste den se till att dessa krav uppfylls också i fråga om lokaler som hyrts ut till utomstående. När det gäller andra lokaler än sådana som hyrts ut till förvaltningar eller bostäder kan ansvaret för reparationer tas upp i hyresavtalet. När lokaler hyrts ut tillfälligt och det bestämts att hyrestagaren ska stå för ändrings- och reparationskostnader har det i praktiken visat sig att lösningen inte alltid fungerar. Om extern finansiering fås för ändrings- och reparationsarbeten i lokaler som hyrts ut till utomstående är fastighetskontoret med som sakkunnig och uthyrare. En förutsättning för detta är att det bland de lokaler som förvaltas av lokalcentralen finns lokaler lämpliga för ändamålet vad egenskaperna och läget beträffar.

Stadsstyrelsen anser att förslaget i motionen att tomma lokaler i stadens ägo ska hyras ut för icke-kommersiella allmännyttiga ändamål eller för kultur i och för sig är ett mål värt att understödjas om det finns lämpliga lokaler och specialvillkoren ovan uppfylls.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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



29.05.2013

Kj/24

Bilagor

1 Valtuutettu Johanna Sumuvuoren aloite

Tiedoksi; Muutoksenhakukielto, valmistelu

Hallintokeskus

Beslutshistoria

Stadsfullmäktige 15.05.2013 § 168

Bordlades 15.05.2013

HEL 2012-013149 T 00 00 03

Beslut

På förslag av ordföranden beslutade stadsfullmäktige bordlägga ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Kaupunginhallitus 06.05.2013 § 542

HEL 2012-013149 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen katsoa valtuutettu Johanna Sumuvuoren aloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

06.05.2013 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Vastaehdotus:

Tuuli Kousa: Lisätään kpl (8) Kaupunginhallitus toteaa, että tilakeskus tekee suunnitelman välikaikaistilojen tehokkaasta hyödyntämisestä. Suunnitelmassa huomioidaan myös vapaista tiloista tiedottaminen.

Kannattajat: Sirpa Puhakka



29.05.2013

Kj/24

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään kpl (8) Kaupunginhallitus toteaa, että tilakeskus tekee suunnitelman välikaikaistilojen tehokkaasta hyödyntämisestä. Suunnitelmassa huomioidaan myös vapaista tiloista tiedottaminen.

Jaa-äännet: 10

Jorma Bergholm, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Arja Karhuvaara, Tuomas Kurttila, Lasse Männistö, Osku Pajamäki, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Ei-äännet: 5

Emma Kari, Tuuli Kousa, Hannu Oskala, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 10 - 5 kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

29.04.2013 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 13.12.2012 § 654

HEL 2012-013149 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle valtuutettu Johanna Sumuvuoren ja 25 muun valtuutetun aloitteesta seuraavan lausunnon:

Kiinteistöviraston tilakeskuksen ylläpitovastuulle tulee tyhjiä tiloja ja rakennuksia, kun hallintokunnat luopuvat tiloista ja rakennuksista, joita ne eivät tarvitse palvelutuotantonsa tarpeisiin, ja myös liikelaitoksilta siirtyy niiden toimintaan tarpeettomia rakennuksia tilakeskuksen hallintaan ja ylläpitovastuulle. Tyhjiillään olevia rakennuksia tulee tilakeskuksen hallintaan lisäksi kaupungin maanhankinnan yhteydessä



29.05.2013

Kj/24

ja ulkoisten vuokralaisten luopuessa vuokraamista kaupungin omistamista tiloista ja rakennuksista.

Kiinteistötoimen hallinnossa on kaupungin omistamaa palvelu- ja toimitilaa yhteensä noin 2 544 000 huoneistoneliömetriä, josta kaupungin omien toimintojen käytössä on noin 1 885 000 htm² (74 %), ulkopuolisille toimijoille vuokrattua tilaa on noin 472 000 htm² (19 %) ja korjattavana tai muuten tyhjiällä olevaa tilaa on noin 187 000 htm² (7 %). Merkittävä osa ulkopuolisille toimijoille vuokratuista tiloista on taloudellisesti kannattamattomia ja kyseisiin tiloihin liittyy myös merkittäviä korjausinvestointitarpeita.

Tilakeskus on valmistellut omistajahallinnassaan olevien rakennusten ja osaketilojen arvotuksen, jossa rakennukset ja osaketilat jaettiin neljään eri luokkaan:

Pidä: Kohteet, jotka kaupunki omistaa ja ylläpitää pitkällä tähtäimellä

Kehitä / pidä: Kohteet, jotka kaupunki pitää ja kehittää omistuksessaan

Kehitä / luovu: Kohteet, joita kehitetään luopumistarkoituksessa

Luovu: Kohteet, joista luovutaan ilman kehittämispanosta

Tyhjiällä olevat tilat ja rakennukset ovat joko luokassa kehitä / luovu tai luokassa luovu. Sellaisia tyhjiällä olevia tiloja, joissa ei ole meneillään korjaustoimenpiteitä tai niitä ei kehitetä jo sovittuun uuteen käyttötarkoitukseen, on noin 100 000 m². Merkittävä osa tyhjiällä olevista tiloista on ominaisuuksiltaan niin huonossa kunnossa, että niitä ei voi ottaa mihinkään käyttöön ilman jonkin asteisia korjaustoimenpiteitä.

Kiinteistötoimen hallinnossa olevan rakennetun omaisuuden uudishintainen arvo vuoden 2012 hintatasossa on noin 7,4 miljardia euroa ja tekninen arvo on noin 4,7 miljardia euroa. Teknisellä arvolla tarkoitetaan sitä arvoa, joka rakennuskannalla on jäljellä käytöstä aiheutuvasta kulumisesta ja teknisestä vanhenemisestä aiheutuvan arvonalenemisen jälkeen. Teknisen arvon ja uudishintaisen arvon suhde eli keskimääräinen kuntoluokka on noin 63 %.

Määritelmällisesti rakennusomaisuuden korjausvelka kuvaa sitä rahamäärää, joka rakennusten korjauksista on tingitty verrattuna korjaustasoon, jolla rakennukset olisi pidetty kohtuullisessa käyttökelpoisessa kunnossa. Korjausvelan laskennassa nykykunnan lähtö- ja tavoitetasona käytetään 75 % kuntoluokkaa. Kun rakennuksen kuntoluokka menee alle määritellyn tavoitetason (75 %), lasketaan kuinka paljon rahaa tekniseen arvoon ja nykykuntoon tulisi lisätä, jotta määritelty 75 % tavoitetaso saavutetaan. Tästä nykykunnan ja



tavoitekunnan erotuksesta voidaan laskea ja määrittää yksittäisten rakennusten ja koko rakennusomaisuuden rahamääräinen korjausvelka.

Rakennuskannan korjausvelka on vuonna 2012 noin 1 200 miljoonaa euroa ja vuotuinen käytöstä ja teknisestä vanhenemisesta aiheutuva rakennuskannan kuluma on tällä hetkellä noin 190 miljoonaa euroa vuodessa. Kuluman vaikutusta rakennuskannan käyttöarvon kehitykseen voidaan arvioida vertaamalla vuotuista kulumaa korjausinvestointitason suuruuteen. Vuonna 2011 korjausrakentamiseen käytettiin investointimäärärahaa noin 142 miljoonaa euroa ja vuoden 2012 talousarviossa on korjausrakentamiseen osoitettu noin 114 miljoonaa euroa, mutta ko. vuoden 4. ennusteen mukaan korjausrakentamiseen on tarpeen kohdistaa noin 133 miljoonaa euroa sen johdosta, että vuoden aikana on ilmennyt kiireellisiä vuoden 2012 rakennusohjelmaan kuulumattomia korjaustarpeita, joiden suorittaminen on välttämätöntä tilojen käytettävyyden turvaamiseksi.

Kiinteistölautakunta on kokouksessaan 9.8.2012 esittänyt 22 miljoonan euron lisämäärärahan myöntämistä tilakeskuksen käyttöön talonrakennuksen investointimäärärahaan vuodelle 2012 edellä mainittujen kiireellisten vuoden 2012 rakennusohjelmaan kuulumattomien rakennushankkeiden toteuttamista varten, ja kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 7.11.2012 oikeuttanut kiinteistölautakunnan ylittämään vuoden 2012 talousarvion kohdan 8 02 01 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet 1 000 000 eurolla ja kohdan 8 02 02 Tilakeskuksen korjaushankkeet 21 000 000 eurolla.

Edellä kuvattu kehityssuunta on jatkunut jo pitemmän aikaa ja kyseisen kestävämmän kehityksen suunnan muuttaminen edellyttää rakennettujen kiinteistöjen omistajapolitiikan uudelleenarviointia ja rakennetun omaisuuden määrän saattamista sellaiselle tasolle, että kaupungilla on riittävät taloudelliset edellytykset ja henkilöresurssit rakennetun omaisuuden käyttöarvon pitämiseksi kohtuullisella toiminnan edellyttämällä tasolla.

Kaupungin omistaman rakennuskannan jatkuva korjausvelan kasvu johtaa kiireellisten, välittömiä toimenpiteitä vaativien korjausten merkittävään lisääntymiseen: äkillisistä vikaantumisista aiheutuvat vahingot ja niiden kerrannaiskustannukset käyttökielloista, väistötiloista ja käyttäjien terveysriskeistä kasvavat ja hankkeiden toteutukset siirtyvät. Kiinteistötoimen tavoitteena on hallintokuntien tarpeisiin osoitetun rakennusomaisuuden käyttöarvon ja teknisten ominaisuuksien säilyttäminen siten, ettei tulevaisuudessa jouduta



tarpeettomiin lisäinvestointeihin vuosia jatkuneiden ali-investointien vuoksi.

Tarkastuslautakunta on arviointikertomuksessaan vuodelta 2010 todennut, että kaupungin talous on rakenteellisten uudistusten edessä, kun tuloutusmahdollisuudet Helsingin Energialta vähenevät ja mikäli myös kuntien veropohjaa tullaan kaventamaan. Kaupunginhallitus on lausunnossaan tarkastuskertomuksesta todennut, että kaupunginvaltuuston hyväksymän strategiaohjelman mukaan kaupungin toimintamenot tulee sopeuttaa olemassa oleviin tuloihin.

Tavoitteena on, että palvelutuotannon menot asiakasta kohden nousevat korkeintaan kustannustason nousua vastaavasti, asiakas- ja palvelukohtaisia yksikköhintoja pienennetään ja tilakustannusten osuutta palvelujen kustannuksista pienennetään. Toimenpiteinä toimintamenojen sopeuttamisessa tuloihin ovat muun muassa organisaation rakenteelliset uudistukset, henkilöstömäärän sopeuttaminen, toimintojen tarkastelu yli hallintorajojen, toimitilaverkon tehostaminen ja sähköisen asioinnin lisääminen.

Kaupungin oman toiminnan tilankäytön tehostamistoimenpiteet eivät kuitenkaan alenna kaupungille rakennetuista kiinteistöistä ja toimitiloista aiheutuvia kokonaiskustannuksia, mikäli kaupunki ei luovu niistä rakennuksista ja osakemuotoisista toimitiloista, joita kaupunki ei tarvitse oman palvelutoimintansa tuottamisessa.

Valtuustoaloitteessa tehty esitys suunnitelman laatimiseksi kaupungin omistamien tyhjiällä olevien tilojen väliaikaiskäytön lisäämiseksi ja markkinoimiseksi mahdollisille käyttäjille on sinänsä tavoitteena kannatettava. Kaupungin omista toiminnoista vapautuneita tiloja, joiden ominaisuudet ovat sen mahdollistaneet, on vuokrattu väliaikaisesti muun muassa kulttuuritoimijoiden käyttöön Jätkäsaarella ja Kalasatamassa olevista vanhoista teollisuustiloista. Ongelmallista on kuitenkin, että nykyisessä taloudellisessa tilanteessa kaupungin talonrakennusten korjaustoimintaan osoittamat korjausvelkaan verrattuna niukat määrärahat on välttämätöntä kohdentaa kaupungin palvelutoiminnan (koulut, päiväkodit, terveysasemat, sairaalat, kirjastot, nuorisotilat jne.) käytössä olevien rakennusten ja tilojen korjaamiseen, jotta kaupungin palvelujen tuottamiseen tarvittavien tilojen terveellisyys, turvallisuus ja käytettävyyttä voitaisiin turvata.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetään, että käytössä olevat rakennukset ja tilat täyttävät jatkuvasti terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset, ja rakennusten ja tilojen omistaja vastaa viime kädessä ko. vaatimusten toteutumisesta. Muiden kuin asuinkäyttöön vuokrattavien tilojen korjausvastuusta on mahdollista sopia vuokrasopimuksessa, mutta tilojen vuokraaminen väliaikaiseen



käyttöön siten, että vuokralainen vastaisi muutos- ja korjauskustannuksista ei ole osoittautunut käytännössä toimivaksi ratkaisuksi. Mikäli ulkopuolisiin tarpeisiin vuokrattavien tilojen muutos- ja korjaustöille on saatavissa kaupungin ulkopuolista rahoitusta, niin kiinteistövirasto on mukana asiantuntijana ja vuokraajana, mikäli tilakeskuksen hallinnoimista tiloista löytyy ominaisuuksiltaan ja sijainniltaan ko. tarkoituksiin sopivia tiloja. Kiinteistöviraston Internet-sivulla on linkki Tilojen vuokraus -sivulle, jossa on tietoja vapaana olevista tiloista sekä ohjeet ja sähköiset lomakkeet vuokratarjouksen jättämistä ja tilantarveilmoituksen tekemistä varten.

Kiinteistölautakunta toteaa lisäksi, että maan, kiinteistöjen ja huonetilojen vuokrauksissa kohteiden vuokrat on 1.1.1996 alkaen määritelty käyvän arvon perusteella ja kaupungin omistamista 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. Avustusten vuosittainen myöntäminen perustuu hakemuksiin. Tuen myöntämistä varten hallintokunnille osoitetaan vuosittain talousarviossa määräraha.

Kaupunginhallitus päätti 14.10.2002 (1302 §) vahvistaa kaikkien hallintokuntien noudatettavaksi periaatteet kiinteistöjen, mainospaikkojen ja vastaavien luovutuksissa kaupungin ulkopuolisille siten, että luovutuksessa sovelletaan tarjousmenettelyä (kilpailuttaminen), jos se on mahdollista. Ellei kilpailuttamista voida käyttää, varmistetaan käyvästä hinnasta esim. arviointilausunnolla tai vertailuhintojen avulla. Jos kyse on hallintokunnan toimialaan liittyvästä avustuksen myöntämisen sisältävästä luovutuksesta, on luovutuksessa noudatettava etukäteen hyväksytyjä avustuksen myöntämistä koskevia periaatteita.

Kiinteistölautakunta pitää aloitteen tavoitetta sekä sen toteuttamista soveltuviin kohteissa kannatettavana ja toteaa lisäksi, että mikäli tyhjillään olevien tilojen väliaikaiskäyttöä halutaan merkittävästi lisätä, tulee varautua investoimaan tilojen käytettävyyteen väliaikaiskäytön mahdollistamiseksi. Tämä puolestaan edellyttää, että kaupunginhallituksen ohjetta tilojen luovuttamisesta ulkopuolisten toimijoiden väliaikaiskäyttöön tulisi tältä osin tarkentaa.

Käsittely

13.12.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Kirsi Pihlaja: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen viimeisen kappaleen viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Tämä puolestaan edellyttää, että



29.05.2013

Kj/24

kaupunginhallituksen ohjetta tilojen luovuttamisesta ulkopuolisten toimijoiden väliaikaiskäyttöön tulisi tältä osin tarkentaa.

Kannattajat: Anja Malm

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen viimeisen kappaleen viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Tämä puolestaan edellyttää, että kaupunginhallituksen ohjetta tilojen luovuttamisesta ulkopuolisten toimijoiden väliaikaiskäyttöön tulisi tältä osin tarkentaa.

Jaa-äännet: 3

Heidi Ekholm-Talas, Olli Saarinen, Tuomo Valve

Ei-äännet: 6

Martti Huhtamäki, Jyrki Lohi, Anja Malm, Kirsi Pihlaja, Tuomo Rintamäki, Kermen Soitu

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Martti Siren, kehittämisspäällikkö, puhelin: 310 40352
martti.siren(a)hel.fi

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi