



## § 702

### Eräiden rakennettujen kiinteistöjen myynti- ja kehittämissuunnitelma

HEL 2022-014191 T 10 01 01 01

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat projektipäällikkö Päivi Korpela ja tiimipäällikkö Ilkka Aaltonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä muutti ehdotuksen perusteluja siten, että kappaleen 5 toiseksi virkkeeksi lisätään seuraavaa: "Kivikon hiihtohallin osalta tarkoituksena on kuitenkin ensisijaisesti tutkia mahdollisuutta, jossa rakennus luovutetaan Jääkenttäsaatiölle."

Edellä mainittu muutos siis vain selvennyksenä, sillä esityksen liitteenä olevassa kohde-esittelyssä tämä asia onkin todettu ja itse päätösehdotus mahdollistaa Kivikon hallin myymisen myös neuvottelumenettelyllä.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Pöydällepanoehdotus:

Amanda Pasanen: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Amanda Pasasen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi  
Heidi Autiosuo, myyntineuvottelija, puhelin: 310 21014  
heidi.autiosuo(a)hel.fi  
Päivi Korpela, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 75144  
paivi.korpela(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kohde-esittely



## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen myyntisuunnitelman, jonka perusteella seuraavat rakennetut kohteet myydään joko neuvottelumenettelyä tai avointa hintakilpailua käyttämällä.

- Jollaksentie 54 /Jollaksen kartanon rakennukset
- Stansvikintie / Stansvikin kartanon rakennukset
- Savikiekontie 4 / Kivikon hiihtohalli
- Kallahdenniementie 11 (Villa Achille)
- Heposaarentie 3-4 (Kesäsiirtola Hästholmen)
- Kallvikinniementie 23 (Sommarhem)
- Leppäniementie 12 (Sommarsol)
- Kallvikinniementie 36 (Wikströmin huvila)
- Riveliniemi
- Kuningattarenpolku 9 (Wahlbergin huvila)
- Kuningattarenpolku 10-12 (Kuhlefeltin huvila)

## 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 aika-  
tauluttaa jatkotoimet ja raportoi toteutuneet myynnit ja muut taloudelli-  
set arvot ohjausryhmälle. Ohjausryhmän valvoo asetettujen tavoitteiden  
toteutumista ja arvioi prosessi toimivuutta. Tavoitteena on saavuttaa  
1+2 malli, jossa lautakunta päättää aina seuraavalle vuodelle myytä-  
väksi 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 vuokra-  
lainen, mutta yhteistä kohteille on, etteivät ne ole kaupungin toimitilast-  
rategiassa esitetyjä kaupungin omaan palvelutarpeeseen tarvittavia  
kohteita. Kohteet ovat valittu myös niin, että ne voidaan myydä tai ai-  
nakin myyntiprosessi voidaan aloittaa vuoden 2023 aikana.

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

Kohteet, joissa on kehityspotentiaalia kaavamuutoksen kautta, esite-  
tään myytäväksi joko niin, että kaupunki vie itse kaavamuutosprosessin  
valmiiksi tai niin, että kohde kehitetään yhdessä tulevan ostajan kans-  
sa. Molemmissa tapauksissa kohde myydään hintakilpailulla tai mah-  
dollisesti yhdistetyllä hinta- ja laatu/konseptakilpailulla.

## Myytävät kohteet

Nyt myyntiin esitettävien yhteentoista kohteeseen on tulossa merkittä-  
viä perusparannuksia tai niissä on jo välittömiä toimia vaativia remontti-  
tarpeita. Kaupungin ei ole tarkoituksen mukaista nykyisen tilastrategian  
mukaisesti investoida kohteisiin muuta kuin välttämättömät ylläpitoa  
vaativat korjaukset. Kyseisten kohteiden laskennallinen korjausvelka on  
noin 4,2 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 mää-  
rä, jolla rakennus saadaan remontoitua tavoiteltuun 75 % käyttökun-  
toon.



13.12.2022

Myytäväksi esitettävien kohteiden yhteenlaskettu hoitokulu kaupungille on vuositasolla noin 324 000 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 kehittämisen 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

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi  
Heidi Autiosuo, myyntineuvottelija, puhelin: 310 21014  
heidi.autiosuo(a)hel.fi  
Päivi Korpela, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 75144  
paivi.korpela(a)hel.fi

#### Liitteet



13.12.2022

Asia/16

---

1 Kohde-esittely

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Tiedoksi**

Asemakaavoitus  
Tilat-palvelu