

Torikorttelit

Kiinteistökehityssuunnitelman ja julkisten ulkotilojen suunnitelman toimeenpanotarkastelua:

Avainasioita:

- **Kiinteistökehityssuunnitelman tavoitteet ja niiden toteuttaminen**
 - konseptin jatkokehitys ja vuokrauksen valmistelu
 - rakentamisen valmistelu
 - rakentaminen
 - vuokraus
 - em. yhteensovitus
 - **Torikortteleiden ulkotilojen hallinnointi**
 - toimijoiden yhteinen tila: kadut, osa sisäpihoista
 - yksittäisten toimijoiden puolijulkinen tila: ulkomyynti, terrassit
 - **Torikortteleiden markkinointi, kauppiasyhteistyö, tapahtumayhteistyö**
 - **Uskottavuus ulospäin**
 - päätöksentekoprosessin selkeys ja ennakoitavuus
 - reaktionopeus
 - tiedonkulku
 - **Torikortteleiden suhde Keskustakorttelien kehittämisprojektiin**
- **Aikataulu**
- **Rahoitus**
 - **budjetti / yhtiön laina**
- **Talous**
 - **tuottovaatimukset ulosvuokrattaville tiloille**
 - **tuottojen ja kustannusten hallinta**
- **Helsingin Leijona Oy:n talous**

Liite: Helsingin Leijona Oy:n toimeenpanoehdotus

Torikortteleiden kiinteistökehityssuunnitelman ja julkisten ulkotilojen suunnitelman toimeenpanoehdotus:

Ehdotettava malli

Yleiskuvaus: Helsingin Leijona Oy (myöh. HL) johtaa Torikorttelien kehittämistä hyväksytyn kiinteistökehityssuunnitelman perusteella;

- HL valmistelee em. suunnitelman mukaisesti tarveselvitykset vaiheittain hankesuunnitelmien pohjaksi
- kiinteistövirasto tekee tarveselvityksien perusteella hankesuunnitelmat yhteistyössä HL:n kanssa
- HL hyväksyy hankesuunnitelmat ennen kiinteistölautakunnan käsittelyä

Kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto (myöh. Kv) toimii peruskorjauksen tilaajana kiinteistökehityssuunnitelman ja vaiheittain hyväksyttävien hankesuunnitelmien mukaisesti toimien ja vuokraa ulosvuokrattavat tilat HL:lle edelleenvuokrattavaksi kiinteistökehityssuunnitelmassa esitettyyn käyttötarkoitukseen. HL päättää kiinteistökehityssuunnitelmassa ulosvuokrattaviksi esitettyjen tilojen vuokrasopimuksista ja valmistelee vuokrauksen ja vastaa Torikorttelien alueen hallinnoinnista, markkinoinnista ja kauppiaaja tapahtumayhteistyöstä.

Kiinteistöjen omistus säilyy kaupungilla.

Kehittäminen: HL kehittää Torikortteleita yhteistyössä virastojen ja muiden toimijoiden kanssa kiinteistökehityssuunnitelman, Torikorttelien rakentamistapaohjeen ja julkisten ulkotilojen yleissuunnitelman perusteella ja vastaa ulosvuokrattavien tilojen vuokrauksen valmistelusta ja siihen liittyvästä päätöksenteosta. HL organisoii yhteismarkkinoinnin, kauppiaasyhteistyön ja tapahtumayhteistyön.

Vuokraus: Kv vuokraa kiinteistökehityssuunnitelmaan perustuen ulosvuokrattaviksi tulevat tilat HL:lle kehitettäväksi ja edelleenvuokrattaviksi kiinteistökehityssuunnitelman mukaiseen käyttötarkoitukseen. Muut Torikorttelien hallintokäyttöön jäävät tilat Kv vuokraa suoraan käyttäjille. HL päättää ulosvuokrattavien tilojen vuokrasopimuksista. HL tilaa tarvittavan vuokravalvonnan kiinteistövirastolta.

Rahoitus:	Esim. budjetissa kaupunginhallituksen käyttöön, Torikorttelien kehittämiseen osoitettu erillismääräraha. HL:lle osoitetaan sen kehittämistyöhön tarvitsemat määrärahat.
Aikataulu:	HL johtaa toteutusta ja Kv toteuttaa kohteen sovitussa aikataulussa yhteistyössä muiden virastojen kanssa.
Talous:	Khs/Koja määrittelee vuokrattaville tiloille asettavat tuottovaatimukset (ehdotus: kiinteistöjen tuottotavoite tekniselle arvolle 0 %, ainakin alussa, tontin vuokra 3.5 €/m²).
Resurssit:	Edellyttää lisäresursseja HL:n hallintoon, aluksi kokopäivätoiminen toimitusjohtaja. Resurssointi täsmennetään HL:n toimintasuunnitelmassa.

Helsingissä 15. kesäkuuta 2009.

Helsingin Leijona Oy