



**§ 1197**

**V Teollisuuskatu 23:n kiinteistön ostaminen Helsingin yliopistolta sekä kaupungin omistamien Tiedepuiston Asunnot Oy:n osakkeiden myynti Helsingin yliopistolle**

HEL 2012-013694 T 10 01 04

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan ostamaan Helsingin yliopistolta 22. kaupunginosan korttelin 693 tontin 2 (osoite Teollisuuskatu 23) sillä sijaitsevina rakennuksineen ja liittymäoikeuksineen 14 300 000 euron suuruisesta kauppahinnasta ja muuten liitteen 1 mukaisella kauppakirjalla.

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan luovuttamaan Helsingin yliopistolle kaupungin omistamat Tiedepuiston Asunnot Oy:n osakkeet siten, että niiden velaton kauppahinta on 8 950 000 euroa, velkaosuudellaan vähennettynä 7 112 278,57 euroa, ja muuten liitteen 2 mukaisella kauppakirjalla.

Osakkeista saatava kauppahinta vähentää vastaavasti päätösehdotuksen kohdan A kiinteistökaupassa yliopistolle rahana suoritettavaa maksua, joka näin ollen on 7 187 721,43 euroa.

C

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2012 talousarvion kohdalla 8 01 01, kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi, olevaa määrärahaa 14 300 000 eurolla kohdan A kiinteistökaupan kauppahinnan maksamista varten.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kiinteistön kauppakirjaluonnos



|   |   |
|---|---|
| 2 | Kauppakirjaluonnos, Tiedepuiston Asunnot Oy |
| 3 | Sijaintikartta                              |
| 4 | Kuntotarkastusraportti 2.2.2012             |
| 5 | Ympäristöriskiselvitys 21.2.2012            |
| 6 | Tekninen DD 27.2.2012                       |
| 7 | Kuntotutkimusraportti 18.6.2012             |

## Otteet

### Ote

Helsingin yliopisto

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

### A

Kaupunginvaltuusto päättäne oikeuttaa kiinteistölautakunnan ostamaan Helsingin yliopistolta 22. kaupunginosan korttelin 693 tontin 2 (osoite Teollisuuskatu 23) sillä sijaitsevina rakennuksina ja liittymäoikeuksina 14 300 000 euron suuruisesta kauppahinnasta ja muuten liitteen 1 mukaisella kauppakirjalla.

### B

Kaupunginvaltuusto päättäne oikeuttaa kiinteistölautakunnan luovuttamaan Helsingin yliopistolle kaupungin omistamat Tiedepuiston Asunnot Oy:n osakkeet siten, että niiden velaton kauppahinta on 8 950 000 euroa, velkaosuudellaan vähennettynä 7 112 278,57 euroa, ja muuten liitteen 2 mukaisella kauppakirjalla.

Osakkeista saatava kauppahinta vähentää vastaavasti päätösehdotuksen kohdan A kiinteistökaupassa yliopistolle rahana suoritettavaa maksua, joka näin ollen on 7 187 721,43 euroa.

### C

Kaupunginvaltuusto päättäne oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2012 talousarvion kohdalla 8 01 01, kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi, olevaa määrärahaa 14 300 000 eurolla kohdan A kiinteistökaupan kauppahinnan maksamista varten.

## Esittelijä

Ostettavaksi ehdotettu kiinteistö

Helsingin yliopisto on tarjonnut kaupungin ostettavaksi omistamansa osoitteessa Teollisuuskatu 23 sijaitsevan 22. kaupunginosan korttelin 693 tontin 2 ja sillä olevan rakennuksen.



Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 22/693/2 on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 4567 m<sup>2</sup>. Vallilan teollisuusalue, johon Teollisuuskatu 23:n kiinteistökin kuuluu, on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan periaatepäätöksen mukaan Vallilan teollisuusalueen rakennuskieltoalueen tonttien käyttötarkoitus muutetaan toimistorakennusten (KTY) korttelialueeksi, jolla sallitaan mm. julkisten palvelutilojen sekä opetus-, toimisto-, tutkimus- yms. tilojen sijoittuminen tonteille. Olemassa olevaa rakennusta saadaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla. Ennen kaavamuutosta mahdollisesti tarvittavat rakennuslupaa vaativat työt voidaan toteuttaa poikkeamispäätöksellä, mikä mahdollistaisi kaupungin eri toimintojen sijoittumisen rakennukseen.

Rakennuksen pinta-ala on 25 474 brm<sup>2</sup>. Rakennuksessa on seitsemän maanpäällistä kerrosta ja kaksi maanalaista kerrosta. Maanpäällisissä kerroksissa on pääosin toimisto-, opetus- ja tutkimustiloja aputiloineen sekä 280 m<sup>2</sup>:n suuruinen auditoriotila.

Kiinteistö on rakennettu useassa vaiheessa; valmistumisvuodet ovat 1944 ja 1961 sekä 1986. Rakennuksen vanhin rakennusosa on valmistunut 1944. Rakennus on laajennettu 1961 ja 1986 (D-siipi). Rakennusta on peruskorjattu yliopistokäyttöön A-, B- ja C-osien 1 - 5 kerroksissa vuosina 1986 -1987 ja viimeisin laajempi remontti on tehty vuonna 2005, jolloin mm. peruskorjattiin 6. ja 7.kerroksen tiloja sekä korjattiin vesikattoa. Katupuolen julkisivujen A- ja B-rakennusosissa on tehty lämpörappaus vuonna 2000.

Rakennuksesta on tehty kuntotarkastus ja rakennuksen kiinteistötექnikkaa koskevia selvityksiä. Yleistoteamus on, että kiinteistö on rakenteiltaan pääosin tyydyttävässä kunnossa, kellarikerrosten kunto on huono.

Rakennuksen kellarissa on yhdeksän autopaikkaa ja pihalla yksi paikka. Lisäksi 58 autopaikkaa on vuokrattavissa lähistöllä sijaitsevasta autohallista 170 euroa/autopaikka. Rakennus sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien päässä.

## Rakennuksen nykykäyttö

### Yliopiston tilat

Rakennuksessa on Helsingin yliopiston ylläpitämä Kansalliskirjasto. Lisäksi rakennuksessa on yliopiston tietotekniikkatilaa D-siivessä kolmessa kerroksessa, ja yliopiston kirjapaino sijaitsee kahdessa kerroksessa; ensimmäisessä ja kolmannessa. Kaupanteon yhteydessä yliopisto jäisi vuokralle nykyisiin tiloihinsa. Yliopisto luopuisi jatkossa



käytössä olevista tiloista yhteisesti sovitussa aikataulussa, ja tilat otettaisiin opetusviraston käyttöön.

Sijaintikartta on liitteenä 3.

#### Sosiaali- ja terveysalan oppilaitoksen tilat

Kaupunki on vuokrannut yliopistolta Teollisuuskadun kiinteistöstä 4 610 m<sup>2</sup>:n suuruiset tilat ammatillisen aikuisopetuksen Helsingin sosiaali- ja terveysalan oppilaitoksen käyttöön viiden vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella. Tiloissa on 575 opiskelijapaikkaa sekä siellä työskentelee 65 henkilöä. Tämän hetken tiedon mukaan tilojen käyttötarve on pysyvä. Tilojen ylläpidon sisältävä vuokra on 62 834 euroa/kuukausi.

#### Tekstiilityön keskuksen tilat

Kaupunki on myös vuokrannut rakennuksesta 1 951 m<sup>2</sup>:n suuruiset toimitilat, joista osa kellaritiloja, sosiaaliviraston työhön kuntoutusyksikön käyttöön. Toiminta edistää ja ylläpitää osatyökykyisten henkilöiden työ- ja toimintakykyä järjestelemällä kuntouttavia työllistämispalveluja tekstiilituotannon erilaisissa tehtävissä. Käyttötarve on pysyvä. Näiden tilojen ylläpidon sisältävä vuokra on yhteensä 20 822 euroa/kuukausi.

#### Sosiaali- ja terveysalan oppilaitoksen lisätilatarve

Sosiaali- ja terveysalan oppilaitos tarvitsisi jatkossa rakennuksesta kaikki vapautuvat lisäopetustilat. Rakennuksesta olisi saatavissa kaikkiaan 9 000 m<sup>2</sup>:n suuruiset opetustilat yhteensä 875 oppilaalle nykyisellä vuokratasolla. Tämä merkitsisi 300 opiskelijapaikkaa lisää.

#### Opetusviraston nykyiset tilat ja tilatarpeet

Opetusviraston käyttöön on vuokrattu ulkopuoliselta vuokranantajalta osoitteessa Hämeentie 11 sijaitsevasta rakennuksesta 8 925,5 m<sup>2</sup>:n suuruiset huonetilat sekä 387,7 m<sup>2</sup>:n suuruinen kellaritila. Nykyinen vuokrasopimus päättyy vuoden 2016 lopussa. Huonetilojen tämänhetkinen vuokra on yhteensä 1 634 352 euroa vuodessa.

Tilakeskus on etsinyt sopivia tiloja opetusviraston käyttöön vuoden 2017 alusta lukien. Kaupungin nykyisestä omasta tilakannasta ei löydy tarkoitukseen kooltaan ja sijainniltaan soveltuvia vapaita tiloja.

Helsingin yliopiston tarjoama rakennus osoitteessa Teollisuuskatu 23 soveltuisi opetusviraston käyttöön ja mahdollistaisi kaupungin jo tällä hetkellä talossa olevien toimintojen lisäksi opetusviraston noin 5 300 m<sup>2</sup>:n suuruisten toimistotilojen sijoittumisen rakennukseen.



Opetusviraston hallinnon toimistotilat voitaisiin vuoden 2017 alusta sijoittaa ostettavaksi ehdotettuun rakennukseen, minkä lisäksi talossa olevat ruokala ja auditorio voisivat palvella sekä toimisto- että opetustiloja. Ruokalan ja auditorion yhteiskäyttö lisäisivät rakennuksen tehokkuutta entisestään, ja ulkopuoliset vuokramenot vähenisivät nykyisen vuokran verran.

Opetuslautakunta käsittelee asian 20.11.2012 kokouksessaan.

#### Kiinteistön hinta ja korjaustarpeet

Kiinteistön hinnaksi ehdotetaan 14,3 miljoonaa euroa, mikä vastaa yksikköhintaa 561 euroa/brm<sup>2</sup>. Hintaa voidaan pitää kohtuullisena ottaen huomioon rakennuksen kunto, sijainti ja se, että kauppaan sisältyy myös tontti.

Hintaa arvioidessa tulee ottaa huomioon tulevat korjaustarpeet, joiden kustannuksiksi on tehdyissä kuntotutkimuksissa arvioitu seuraavien viiden vuoden aikana runsaat 4 miljoonaa euroa ja tulevien kymmenen vuoden jaksolla yhteensä noin 6,3 miljoonaa euroa.

Rakennus on ollut opetus- ja toimistokäytössä ja on likipitäen sellaisenaan otettavissa opetusviraston käyttöön. Toimistotilat edellyttävät nykyaikaistamista.

Kustannusarviossa ei ole mukana mahdollisia tilojen muutos- tai perusparannustarpeita. Hyvin alustavissa laskelmissa kunnostuskustannukset on näiltä osin arvioitu vähimmillään 15 miljoonaksi euroksi riippuen rakenteellisista ja käyttötarkoituusratkaisuista sekä siitä, millaiseen tasoon tilat kunnostetaan.

Rakennuksessa tarvittavat tulevat peruskorjaukset ja mahdollisesti tehtävät muutostyöt suunnitellaan erikseen ja tuodaan myöhemmin luottamushenkilöiden päätettäväksi. Rakennuksen peruskorjauksen jälkeiset vuokrat tullaan määrittämään kaupungin yleisten vuokranmäärityisperiaatteiden mukaisesti.

Kuntotutkimusraportit ovat liitteinä 4 - 7.

#### Määrärahan ylitystarve

Teollisuuskadun kiinteistön osto edellyttää kiinteistöjen ostoon ja lunastukseen vuoden 2012 talousarviossa osoitetun määrärahan ylittämistä kauppahinnan määrällä 14,3 miljoonalla eurolla. Mikäli kaupunginvaltuusto ylityksen hyväksyy, kaupunginhallitus tulee täytäntöönpanopäätöksessään osoittamaan kyseisen määrärahan kiinteistölautakunnan käytettäväksi kaupan rahoittamiseksi.



Tiedepuiston Asunnot Oy:n osakkeiden myynti yliopistolle.

Kaupunki omistaa puolet Tiedepuiston Asunnot Oy:n osakekannasta. Yhtiön tarkoitus on vuokra-asuntojen tarjoaminen Helsingin yliopiston ja Helsingin Tiedepuiston ja Kumpulan toimipisteiden henkilökunnan ja opiskelijoiden käyttöön. Yhtiöön kuuluu yksi tytäryhtiö ( Asunto Oy Viikin Aura 1), josta Tiedepuiston Asunnot Oy omistaa 81,99 %. Tiedepuiston Asunnot Oy:n omistamat asunnot sijaitsevat osoitteessa Vuolukiventie 1 ja Tilanhoitajankaari 4 (Asunto Oy Viikin Aura).

Kaupungin omistamat osakkeet ehdotetaan myytäväksi yliopistolle samassa yhteydessä kuin Teollisuuskadun kiinteistö ostetaan, ja asunnoista saatava kauppahinta ehdotetaan käytettäväksi osasuorituksena kaupassa.

Tiedepuiston Asunnot Oy:n arvosta on tehty arviokirja. Kaupungin osuus yhtiöstä ehdotetaan myytäväksi käyttäen perusteena arviokirjan mukaista hintaa 17 900 000 euroa, josta kaupungin omistamien osakkeiden arvo on puolet, 8 950 000 euroa, mistä tulee vielä vähentää puolet yhtiön nettovelosta, 31.8.2012 tilanteessa 1 837 721,43 euroa.

Saatavan kauppahinnan lisättynä opiskelija-asuntolakiinteistöjen korjausvelalla voidaan arvioida vastaavan Teollisuuskadun kauppahintaa.

Yliopisto ilmoittaa tarkoituksenaan olevan säilyttää asunnot jatkossakin opiskelija-asuntokäytössä.

## Kiinteistön kauppakirja

Kiinteistönkaupasta ja Tiedepuiston Asunnot Oy:n osakkeiden myymisestä on laadittu liitteiden 1 ja 2 mukaiset kauppakirjaluonnokset.

Osakkeiden myynnistä saatavalla kauppahinnalla, 7 112 278,57 euroa, on tarkoitus kuitata osa kiinteistönkaupasta maksettavasta kauppahinnasta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Kiinteistön kauppakirjaluonnos
- 2 Kauppakirjaluonnos, Tiedepuiston Asunnot Oy
- 3 Sijaintikartta
- 4 Kuntotarkastusraportti 2.2.2012



|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 5 | Ympäristöriskiselvitys 21.2.2012 |
| 6 | Tekninen DD 27.2.2012            |
| 7 | Kuntotutkimusraportti 18.6.2012  |

## Otteet

### Ote

Helsingin yliopisto

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kiinteistölautakunta  
Opetuslautakunta

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 18.10.2012 § 527

HEL 2012-013694 T 10 01 04

### Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle,

- että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin ostamaan Helsingin yliopistolta 22. kaupunginosan korttelin nro 693 tontin nro 2 (osoite Teollisuuskatu 23) sillä sijaitsevina rakennuksineen ja liittymäoikeuksineen 14 300 000 euron suuruisesta kauppahinnasta ja muuten liitteen mukaisella kauppakirjalla.
- että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin samalla myymään Helsingin yliopistolle kaupungin omistamat Tiedepuiston Asunnot Oy:n osakkeet siten, että niiden velaton kauppahinta on 8 950 000 euroa ja vähennettynä velkaosuudella kauppahinta on 7 112 278,57 euroa. Tästä kaupasta laaditaan erillinen liitteen mukainen kauppakirja.
- että kiinteistölautakunnan käyttöön myönnettäisiin 14 300 000 euron suuruinen määräraha edellä mainitun kiinteistökaupan kauppahinnan maksamista varten.

Kiinteistö- ja osakekaupan ehtona on, että opetuslautakunta hyväksyy osaltaan Teollisuuskadun tilat viraston toimi- ja opetustiloiksi.

### Käsittely

18.10.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Jaakko Stauffer: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen kolmannen kappaleen viimeinen virke poistetaan.



Päätösehdotuksen neljättä kappaletta muutetaan siten, että kiinteistölautakunnan käyttöön myönnettäisiin 14 300 000 euron suuruinen määräraha kiinteistökaupan kauppahinnan maksamista varten.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sisko von Behr, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40366  
sisko.von.behr(a)hel.fi  
Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369  
markku.metsaranta(a)hel.fi