



27.11.2013

Kj/21

## § 417

### Kaj / Valtuutettu Johanna Sumuvuoren aloite tilojen väliaikaiskäytöstä

HEL 2012-013149 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti katsoa valtuutettu Johanna Sumuvuoren aloitteen loppuun käsitellyksi.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Valtuutettu Johanna Sumuvuoren aloite

#### Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäne katsoa valtuutettu Johanna Sumuvuoren aloitteen loppuun käsitellyksi.

#### Esittelijä

Valtuutettu Johanna Sumuvuori ja 25 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että kaupunki laatisi suunnitelman tyhjiällä olevien tilojen väliaikaiskäytön lisäämiseksi ja markkinoimiseksi mahdollisille käyttäjille.

Kaupunginhallitus toteaa, että kaupunginvaltuusto päätti 29.5.2013 palauttaa aloitteen kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaupunki laatii suunnitelman tilapäisesti tyhjiällä olevien tilojen vuokraamiseksi ja tilojen markkinoimiseksi.

Kaupunginhallitus viittaa saatuihin lausuntoihin ja toteaa, että kiinteistöviraston tilakeskus on päivittämässä vuoden 2013 aikana oman ohjeensa "Palvelutilojen käytön ja hallinnan yleiset periaatteet vuonna 2011 - 2013" kaupunginvaltuuston strategiaohjelman 2013 - 2016 ja sen täytäntöönpanopäätöksen perusteella. Ohjeiden tavoitteena on mahdollistaa virastojen ja hallintokuntien poikki ulottuva toimitilaohjelma, jolla pyritään lisäämään tilankäytön tehokkuutta ja säästämään tilakustannuksista. Tässä yhteydessä tilakeskus laatii suunnitelman tilojen väliaikaiskäytön tehostamiseksi.



27.11.2013

Kj/21

Kaupunginhallitus toteaa aloitteessa esitetyn tilojen markkinoinnin osalta, että tilakeskus on valmis lisäämään markkinointia tyhjänä olevien huonetilojen määrän minimoimiseksi. Tilakeskus tulee tarjoamaan näkyvämmiin tiloihin myös lyhytaikaiseen käyttöön, mikäli pitkäaikaiseen vuokraukseen ei riitä kysyntää. Internetissä tapahtuvaa markkinointia on joustavasti mahdollista kehittää tähän suuntaan.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Valtuutettu Johanna Sumuvuoren aloite

**Tiedoksi; Muutoksenhaku: Muutoksenhakukielto, valmistelu**

Hallintokeskus

**Päätöshistoria**

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 käsittelyksi.

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

HEL 2012-013149 T 00 00 03

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



## 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 huoneistoneliometriä, josta kaupungin omien toimintojen käytössä on noin 1 885 000 htm<sup>2</sup> (74 %), ulkopuolisille toimijoille vuokrattua tilaa noin 472 000 htm<sup>2</sup> (19 %) sekä korjattavana noin 90 000 htm<sup>2</sup> (3 %) ja muuten tyhjiillään olevaa tilaa noin 100 000 htm<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>. Merkittävä osa tyhjiillään olevista tiloista on terveellisyys- ja turvallisuuden kannalta niin huonossa kunnossa, että niitä ei voida ottaa mihinkään käyttöön ilman jonkin asteisia korjaustoimenpiteitä.

Tilakeskus kartoittaa parhaillaan tyhjiillään 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 peruskorjauskypsä 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 valmisteluaikana

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 valmisteluaikana aikaisemmissa kohdissa mainituin rajoituksin

Huonetilaa ei voi vuokrata kokoontumiskäyttöön, mikäli se ei täytä kokoontumistilan vaatimuksia. Muutenkin omistajan vastuulla on tilojen turvallisuuteen ja terveellisyteen 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 htm<sup>2</sup>

- Kyläsaarella entisellä polttolaitoksella noin 15 000 htm<sup>2</sup>



- Vuosaaren entisellä telakka-alueella noin 3 000 htm<sup>2</sup>
  - \* uuden sataman suunnitteluaihana 1990-luvulla tilapäisvuokraus oli huomattavasti laajempaa
- pientaloja Oranssi Asunnoille asemakaavan muuttamista ja rakennuksen myyntiä odotellessa
- Hernesaassa telakkahalleja noin 33 000 htm<sup>2</sup>
- Kalasatamassa entinen sataman sosiaalilarakennus 1 100 htm<sup>2</sup> ja rakennus S1 noin 6 000 htm<sup>2</sup>
- Kyläsaarenkatu 16, noin 6 000 htm<sup>2</sup>
- Tamminiementie 6, noin 1 700 htm<sup>2</sup>
- Sörnäsissä entinen viljamakasiini, noin 2 000 htm<sup>2</sup>
- Katajanokalla entinen tulli- ja pakkahuone, kylmä varasto-osa, noin 1 500 htm<sup>2</sup>
- asukasjärjestölle Mellunmäessä noin 600 htm<sup>2</sup>
- 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. Salmisaassa Nokia Oy:ltä tullessa Tammasaarenlaituri 7:ssä noin 7 000 htm<sup>2</sup> ja Herttoniemessä Hitsaajankatu 1:n pienteollisuustalossa noin 3 000 htm<sup>2</sup>.

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, peruskorjataan vai puretaan. Vuokraukset voivat olla lyhytaikaisia tai toistaiseksi voimassa olevia. Vuokranantajan näkökulmasta tilapäistä vuokrasopimusta ei ole.

Valtuustoaloitteen esitys suunnitelman laatimiseksi kaupungin omistamien tyhjiällä 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 kustannuserusteista vuokraa.

13.12.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen



27.11.2013

Kj/21

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Kaupunginvaltuusto 29.05.2013 § 227

HEL 2012-013149 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Käsittely

29.05.2013 Palautettiin

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle. Samalla oli tehtävä mahdolliset muut palautusehdotukset tämän keskustelun aikana.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Johanna Sumuvuori valtuutettu Silvia Modigin kannattamana ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaupunki laatii suunnitelman tilapäisesti tyhjillään olevien tilojen vuokraamiseksi ja tilojen markkinoimiseksi.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Johanna Sumuvuoren palautusehdotus hyväksytty.

9 äänestys

JAA-ehdotus: Jatko

EI-ehdotus: Ehdotan, että asia palautetaan, jotta kaupunki laatii suunnitelman tilapäisesti tyhjillään olevien tilojen vuokraamiseksi ja tilojen markkinoimiseksi.





Jaa-äännet: 11

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

Ei-äännet: 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

Tyhjä: 5

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

Poissa: 6

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

Kaupunginvaltuusto päätti palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi.

15.05.2013 Pöydälle

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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