



13.10.2021

Ärende/17

§ 306

Den av ledamoten Tuomas Rantanen väckta motionen om en fond för renovering av gamla värdefulla byggnader i stadens ägo

HEL 2021-002232 T 00 00 03

Beslut

Stadsfullmäktige betraktade motionen som slutbehandlad.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Valtuutettu Tuomas Rantasen aloite

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Ledamoten Tuomas Rantanen och 40 andra ledamöter föreslår i sin motion att staden bildar en separat fond för renovering av gamla värdefulla byggnader, varifrån renoveringen av förfallna värdefulla byggnader kan finansieras.

Enligt lokalstrategin som stadsstyrelsen godkände 22.6.2020 avstår staden från de lokaler som den inte behöver i den egna serviceproduktionen och vars ägande inte är förknippat med andra strategiska orsaker eller servicebehov på sikt. Värdebyggnaderna som ska bevaras är i bruk. Exempelvis Botby gård, Drumsö gård, Villa Furuvik, restaurangerna Kapellet och Kajsaniemi har övergått i privat ägo. Dessa ägarförändringar har gett goda erfarenheter och fastigheternas verksamhet fortsätter fortfarande.

Realiseringen av fastigheterna har fortsatt enligt lokalstrategin. Stadsmiljönämnden godkände 25.5.2021 planen om försäljning av de följande skyddade byggnaderna: Bostäderna 2 och 4 på Östremmargränden



i Nordsjö, Franzens torp i Mosabacka, fritidsbostäderna Gruvillan, Tornvillan och Alphyddan samt Notuddens villor på Degerö.

Staden strävar efter att hålla de värdefulla byggnaderna som hör till stadens egen tjänsteproduktion verksamma och i gott skick. De största ombyggnadsprojekten gällande värdefulla byggnader som är pågår är bland annat ombyggnaden av Aleksis Kiven peruskoulu och Hagnäs saluhall. De största renoveringsprojekten som är i planeringsskedet är ombyggnaden av Kallion ala-aste, Käpylän peruskoulu och Finlandiahuset. Till byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2021-2030 hör även ombyggnader av centrumkvarteren, Tölö sporthall, Georgsgatans simhall och Maunulan ala-asteen koulu.

Den av stadsstyrelsen godkända lokalstrategin styr all verksamhet och alla aktörer som har att göra med stadens lokaler, från ägande till kundinriktad och totalekonomisk förvaltning och användning av lokaler. Enligt lokalstrategins riktlinjer vill staden bevara värdet på lokalbeståndet i dess ägo och samtidigt linjerar lokalstrategin att byggnaderna som staden äger används.

Aino Acktés villa och huvudbyggnaden samt hangaren på Malms flygplats är exempel på värdefulla byggnader som är svåra att realisera. Stadsmiljösektorns syfte är att föreslå att objektens ombyggnadsprojekt tilläggas till budgetförslagets byggnadsprogram för åren 2022-2031.

Ett av målen inom lokalstrategins genomförandeprogram är förnyandet av det interna uthyrningssystemet. I samband med förnyandet av hyresmodellen granskas möjligheten till att separera värdefulla fastigheter till sin egen helhet i hyresmodellen. De ändringar som görs till nivåförhöjning av kapitalhyran bereds år 2022 och syftet är att ändringar tas i bruk i början av året 2023. Med start i början av år 2022 är målet att höja underhållshyrorna så att de bättre möjliggör byggnaders underhåll vid rätt tidpunkt.

Staden utvecklar dessutom förfaranden som främjar bevarandet av kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla byggnader med hjälp av processen för värdering och uppdelning i fastighetsportföljer. Värderingen för tomma lokaler och lokaler som hyrs av externa parter har utförts i samarbete med planläggningen, stadsmuseet och tomtservicen.

I det fortsatta arbetet utvärderas fortfarande den strategiska betydelsen för lokaler som staden behåller, d.v.s. på grund av strategiska orsaker definierar man vilka byggnader som behålls samt deras kassaflöde. Samtidigt fastställs hur och varifrån förlusten, som uppstår när staden på grund av strategiska skäl behåller byggnader, på ett transparent sätt finansieras. Det här kan lösas så att det uppställs ett separat mål för avkastningen av strategiskt betydelsefulla värdeobjekt, som rapporte-



13.10.2021

Ärende/17

ras separat och beaktas i målet för verksamhetsbidraget under budgetmomentet Byggnad netto.

Stadsmiljönämnden har gett ett utlåtande i ärendet.

Enligt nämnden är ett lösningsalternativ till finansiering som krävs för renovering av värdefulla objekt med stort betydelse är att anvisa en separat finansiering för detta ändamål till exempel från medlen av en fond som ska inrättas eller direkt från stadsstyrelsens medel. Enligt föredraganden kan möjligheten till att bilda en separat fond i enlighet med motionen utredas enligt nämndens förslag i samband med förnyandet av hyresmodellen under året 2022. Ändå ska man i utredningsarbetet ta i beaktande att det inte är ändamålsenligt att med fonder sköta eller trygga sådana objekt som staden borde ta hand om som en del av dess normala egna verksamhet, utan anslagen för sådan verksamhet ska i regel reserveras i budgeten. Bildande och användning av en fond för renovering av värdefulla byggnader i enlighet med motionen skulle i praktiken använda stadens medel på samma sätt som budgetanslag.

Enligt 30 kap. 11 § 2 mom. i förvaltningsstadgan ska stadsstyrelsen förelägga fullmäktige en motion som undertecknats av minst 15 ledamöter.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Valtuutettu Tuomas Rantasen aloite

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 27.09.2021 § 683

HEL 2021-002232 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo aloitteen loppuun käsitellyksi.



13.10.2021

Ärende/17

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 17.08.2021 § 375

HEL 2021-002232 T 00 00 03

Lausunto

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että kaupunki omistaa useita arvokiinteistöjä, joiden käyttökustannukset suhteessa tuloihin ovat korkeat ja joihin liittyy usein korjausvelkaa ja suojelunäkökohtia.

Kaupunginhallituksen 22.6.2020 hyväksymän toimitilastrategian mukaisesti kaupungilla ei ole tiloja, joita se ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Säilytettävät arvorakennukset ovat käytössä. Esimerkiksi Puotilan kartano, Lauttasaaren kartano, Villa Furuvik, ravintola Kappeli ja Kaisaniemi ovat siirtyneet yksityiseen omistukseen. Näistä omistajamuutoksista on saatu hyviä kokemuksia ja kiinteistöjen toiminta jatkuu edelleen.

Toimitilastrategian mukaisesti jatketaan kiinteistöjen realisointia ja kaupunkiympäristölautakunta päätti 25.5.2021 hyväksyä suunnitelman seuraavien suojeltujen rakennusten myymiseksi: Vuosaarella osoitteessa Itäreimarinkuja 2 ja 4 sijaitsevat asuinrakennukset, Tapanilassa sijaitseva Franzenin torppa, Laajasalossa sijaitsevat vapaa-ajanasunnot Kaivoshuvila, Tornihuvila ja Alppimaja sekä Nuottaniemen huvilat.

Omassa palvelutuotannossa olevat arvokohteet pyritään pitämään toiminnassa ja kunnossa. Käynnissä olevat suurimmat arvokohteiden perusparannushankkeet ovat muun muassa Aleksis Kiven peruskoulun ja Hakaniemen kauppahallin perusparannukset. Suunnitteluvaiheessa olevat suurimmat korjaushankkeet ovat Kallion ala-asteen, Käpylän peruskoulujen ja Finlandiatalon peruskorjaukset. Talousarvion talouskennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2021 - 2030 sisältyy myös keskustakorttelien, Töölön kisahallin, Yrjönkadun uimahallin ja Maunulan ala-asteen koulun perusparannukset.



13.10.2021

Ärende/17

Kaupunginhallituksen hyväksymä toimitilastrategia ohjaa kaikkia kaupungin toimitiloihin liittyviä toimia ja toimijoita, omistamisesta asiakaslähtöiseen ja kokonaistaloudelliseen tilojen hallintaan ja käyttöön. Toimitilastrategian linjausten mukaisesti kaupunki haluaa säilyttää omistamansa toimitilakannan arvon ja samalla toimitilastrategia linjaa, että kaupungin omistamat rakennukset ovat käytössä.

Aino Acktén huvila ja Malmin lentoaseman päärakennus ja hangaari ovat arvokohteita ja vaikeasti realisoitavia. Kaupunkiympäristö on lisännyt kohteiden perusparannushankkeet talousarvioesityksen talonrakennusohjelmaan vuosiksi 2022 - 2031.

Toimitilastrategian toimeenpano-ohjelman kohdan 4.4 tavoitteena on sisäisen vuokrajärjestelmän uudistaminen. Vuokramallin uudistuksen yhteydessä tarkastellaan mahdollisuutta erottaa arvokiinteistöt vuokramallissa omaksi kokonaisuudekseen. Pääomavuokrien tasokorotuksiin tehtävät muutokset valmistellaan vuonna 2022 ja muutokset on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2023 alusta. Vuoden 2022 alusta on tavoitteena nostaa ylläpitovuokria siten, että ne mahdollistavat paremmin rakennusten oikea-aikaisen ylläpidon.

Kaupunki kehittää lisäksi kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä edistäviä menettelyitä arvottamis- ja salkuttamisprosessin avulla. Tyhjien ja kaupungin ulkopuolisille vuokrattujen tilojen osalta on tehty arvottaminen yhteistyössä kaavoituksen, kaupunginmuseon ja tonttipalvelun kanssa.

Jatkotyössä tulee arvioida edelleen ns. pidettävien tilojen strateginen merkitys kaupungille eli määritellä strategisista syistä kaupungilla pidettävät rakennukset ja niiden kassavirta. Samalla linjataan miten ja mistä rahoitetaan läpinäkyvästi tappio, joka syntyy strategisista syistä pidettävistä kohteista kaupungille. Ratkaisuvaihtoehtoina on, että strategisesti merkittävien pidettävien arvokohteiden tuotolle asetetaan erillinen tavoite, joka raportoidaan erikseen ja otetaan huomioon Rakennus netto – talousarviokohdan toimintakatetavoitteessa tai erillinen rahoitus esimerkiksi perustettavan rahaston tai suoraan kaupunginhallituksen varoista.

Mahdollisuus erillisen rahaston luomiselle selvitetään vuokramallin uudistustyön yhteydessä vuoden 2022.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Aniko Patrakka, hankeohjelmoija, puhelin: 310 32672
aniko.patrakka(a)hel.fi



13.10.2021

Ärende/17

Sari Hilden, tilapäällikkö, puhelin: 09 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi
Mårten Lindholm, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi