



1

**Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin ulkoonomistamien kiinteistöjen luovutusten valmisteluohjeksi**

Pöydälle 15.12.2016

HEL 2016-012428 T 10 01 01 01

**Esitysehdotus**

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi seuraavan kaupungin ulkoonomistamien kiinteistöjen luovutusten valmisteluohjeen:

**Kiinteistöjen korijako**

Kiinteistöt on niiden käyttötärpeen ja luovutusten jatkovalmistelun pohjalta jaettu seuraaviin koreihin liitteestä 1 ja karttaliitteistä 2 - 4 tarkemmin ilmenevällä tavalla:

- Oma käyttö; Kaupungin omaan toimintaansa tarvitsemat kiinteistöt. Kiinteistöt vuokrataan käyttäjätahoille.
- Kehitettävät; Kiinteistöt, joiden kaavallinen kehittämispotentiaali tulee selvittää ennen myyntivalmisteluja. Mikäli kehittämiseen ryhdytään, myyntikohteina ovat kaavallisesti loppuun jalostetut kiinteistöyksiköt. Kiinteistöjä tai niiden osia voidaan kuitenkin käyttää maankäyttösopimuskorvausten maksuvälineinä tai vaihtomaana kaupungin kannalta tarpeellisen maan hankkimiseksi. Kiinteistöt, joiden osalta kehittämispotentiaali osoittautuu vähäiseksi siirtyvät Myytävät -koriin.
- Myytävät; Kaupungin oman toiminnan kannalta tarpeettomat kiinteistöt, jotka ovat kaavallisesti loppuun jalostetut tai joiden kaavallinen kehittämispotentiaali lähivuosikymmeninä on vähäinen. Kiinteistöt myydään.
- Virkistyskäyttöön myytävät; Yleistä virkistyskäyttöä palvelevat kiinteistöt, joiden palvelu-/käyttöaste on matala ja joiden kehittämiseen ja ylläpitoon on riittänyt vain niukasti resursseja. Kiinteistöt myydään virkistyskäytön jatkumisen mahdollistamiseksi vain virkistyskäyttöä kehittäville ja ylläpitäville tahoille.

**Luovutusperiaatteet**

- Omaan käyttöön jäävät kiinteistöt vuokrataan kiinteistöviraston tonttiosaston toimesta käyttäjätahoille kaupungin sisäisenä vuokrauksena. Rakennettujen kiinteistöjen osalta kiinteistöviraston tonttiosasto vuokraa maat kiinteistöviraston tilakeskukselle, joka vuokraa rakennukset



maineen loppukäyttäjille. Oman käytön loppuessa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö oikeutetaan siirtämään kiinteistö sen luonteen kannalta sopivaan koriin jatkovalmisteltavaksi.

- Kiinteistöjen myyntipäätökset tehdään voimassa olevien delegointisäännösten mukaisesti.
- Kehitettävien kiinteistöjen kaavakehitys tehdään yhdessä asianomaisen kunnan kanssa. Työ tehdään pääosin yhteistyössä valittavien konsulttien ja/tai kumppanien kanssa. Kumppanuuskaavoituksen kumppanivalinta sekä yhteistyö- ja maanmyyntiehdot päätetään (suunnittelu)varauspäätöksessä.
- Myytävät kiinteistöt myydään parhaimman (netto)myyntihinnan saamiseksi niiden ominaisuuksiin parhaiten sopivin myyntitavoin. Kyseen voivat muun muassa tulla tarjouskilpailut jatkoineuvottelukierroksiin, välitysliikkeiden käyttö, omatoiminen yleinen tai kohdennettu myynti sekä suoramyynti. Laajempia kiinteistökokonaisuuksia myydessä käydään aina myyntineuvotteluja myös kiinteistön sijaintikunnan kanssa. Vuokrattuja kiinteistöjä tai sen osia tarjotaan vuokralaisille, milloin se on mahdollista alentamatta kiinteistökokonaisuuden kokonaisarvoa ja/tai heikentämättä sen myytävyyttä.
- Kiinteistöt myydään virkistyskäytön jatkumisen mahdollistamiseksi vain virkistyskäyttöä kehittäville ja ylläpitäville tahoille, joita ovat muun muassa valtio, sijaintikunnat ja erinäiset julkiset tai yksityisluonteiset yhteisöt.

## Tiivistelmä

Esitys pohjautuu Kaupunginhallituksen 16.6.2014 § 714 tekemään päätökseen vuosien 2014 - 2018 maanmyynnin edistämisen periaatteista. Päätöksen mukaan kaupunki pyrkii jatkossa aktiivisesti luopumaan sellaisesta ulkokunnissa sijaitsevasta maaomaisuudesta, jolle kaupungilla ei ole tiedossa omaa käyttöä.

Kaupunki omistaa ulkokunnissa noin 5 700 ha maata ja noin 3 400 ha vesialueita. Lähes kaikki kiinteistöomaisuus sijaitsee Uudellamaalla (99,7 %). Eniten maata Helsinki omistaa Espoossa (noin 2 200 ha) ja Vihdissä (noin 1 500 ha). Vuonna 2016 kaupunki maksaa ulkokuntien maistaan yhteensä noin 430 000 euroa kiinteistöveroja. Kahtena viime vuonna kaupunki on myynyt ulkokunnista yhteensä runsaat 110 ha (3,4 milj. euroa).

Kaupungin omaan käyttöön jää noin 2 200 ha, kehitettäviä kiinteistöjä on noin 600 ha, suoraan myytäviä noin 1 200 ha ja virkistyskäyttöön myytäviä noin 1 700 ha.



Myytävien kiinteistöjen luonteiden, kohteiden suuren määrän ja osittain varsin suppean ostajakunnan vuoksi, käypään hintatasoon pyrkivä myyntityö tulee kestävämpään pitkään. Kehitettävien kiinteistöjen kaavoitus- ja myyntiprosessi kestää parhaimmillaankin 5 - 10 vuotta ja osalla alueista prosessin aloittaminenkin saattaa olla ajankohtaista vasta runsaan 10 vuoden päästä. Kaupungilla on myös Espoossa varsin paljon kysynnältään suhdanneherkkää toimitilarakennusoikeutta, jonka kysyntä nykymarkkinoilla on ollut melko vähäinen.

## Esittelijän perustelut

### Kaupungin omistus ulkokunnissa

Kaupunki omistaa ulkokunnissa noin 5 700 ha maata ja noin 3 400 ha vesialueita. Lähes kaikki kiinteistöomaisuus sijaitsee Uudellamaalla (99,7 %). Eniten maata Helsinki omistaa Espoossa (noin 2 200 ha) ja Vihdissä (noin 1 500 ha). Vuonna 2016 kaupunki maksaa ulkokuntien maistaan yhteensä noin 430 000 euroa kiinteistöveroja.

Kaupungin arvokkaimmat ja kehittämispotentiaaliltaan suurimmat maat sijaitsevat Espoossa. Näiden maiden kiinteistövero, noin 300 000 euroa muodostaakin vuonna 2016 yhteensä noin 70 % ulkokuntiin maksettavista kiinteistöveroista.

Kaupunki myi ulkokuntaomistuksistaan vuonna 2015 yhteensä noin 90 ha (2,3 milj. euroa). Tänä vuonna on lokakuun loppuun mennessä myyty noin 22 ha (1,1 milj. euroa).

### Kiinteistöjen korijako

Kiinteistökokonaisuuksia on niiden käyttötarpeen ja luovutusten jatkovalmistelun pohjalta jaettu koreihin liitteestä 1 ilmenevällä tavalla. Uudenmaan korijakokartta on liitteessä 2 ja liitteissä 3 - 4 on karttoja kiinteistökokonaisuuksista, joiden alueita on osoitettu eri koreihin. Korialue-rajaukset ovat likimääräiset ja tarkentuvat yhteistyössä kaupungin käyttäjien ja ostajien kanssa myyntineuvotteluvaiheessa.

### Omaan käyttöön jäävät maat

Kaupungin omaan käyttöön jää yhteensä noin 2 230 ha maata. Tarvitavat maat on kartoitettu nykyisten käyttäjien kanssa. Samalla on tarkistettu toiminnan aluetarvetta ja luovuttu vähäisen käytön reuna-alueista.

Kaikki merellisen virkistysalueet sekä suurten virkistysalueiden rakennetut ydinalueet jäävät kaupungin omaan käyttöön. Sosiaali- ja terveystieteiden yksiköt jatkavat myös, lukuun ottamatta Kirkkonummen



Killinmäen hoitolaitosta, joka on päätetty lakkauttaa. Myös Nuorisosiainkeskuksen leirisaari, Bengtsår jatkaa toimintaansa.

#### Kehitettävät maat

Kehitettäviä maita on tunnistettu yhteensä noin 570 ha.

Kehittämismahdollisuuksien kaavallisia todennäköisyyksiä, arvonnousumahdollisuuksia ja aikatauluja on arvioitava ennen maiden myyntiä. Kun kaavalliseen kehittämiseen ryhdytään, kaavoitettavat tontit myydään kaavan valmistuttua. Maita tai niiden osia voi kuitenkin käyttää maankäyttökorvausten maksamiseen tai vaihtomaana kaupungin kannalta tarpeellisen tai kehittämiskelpoisemmän maan hankkimiseksi. Kiinteistöt, joiden kaavalliset todennäköisyydet osoittautuvat heikoiksi, arvonnousut pieniksi panostustarpeeseen nähden ja/tai kehittämisaikataulut hyvin pitkiksi siirtyvät Myytävät -koriin.

#### Myytävät maat

Myyttäviä maita on yhteensä noin 1 170 ha. Kyseessä on kaavoitettuja tontteja, HSY:lle vuokrattuja vesihuoltoalueita sekä maatalous- ja muita alueita, joiden kaavallinen kehittämispotentiaali jää vähäiseksi.

Arvokkaimmat tontit ovat toimitilatontteja Etelä-Espoossa (noin 75 000 k-m<sup>2</sup>), joiden kysyntä viime vuosien heikossa suhdannetilanteessa valittavasti on ollut vähäinen.

#### Virkistyskäyttöön myytävät maat

Yleistä virkistyskäyttöä palvelevia, alhaisen palvelu/käyttöasteen kiinteistöjä on tunnistettu yhteensä noin 1 720 ha. Näiden alueiden virkistyskäytön kehittämiseen ja ylläpitoon on ollut saatavissa kaupungin resursseja hyvin niukasti. Pääosa kiinteistöistä rajautuvat Nuuksion kansallispuistoon tai sijaitsevat sen läheisyydessä. Lisäksi Hangon Bengtsårissa sijaitsee yleiseen virkistykseen kaavoitettuja saaria.

Näiden kiinteistöjen virkistyskäytön jatkumisen mahdollistamiseksi ne esitetään myytäväiksi vain yleistä virkistyskäyttöä kehittäville ja ylläpitäville tahoille.

#### Luovutusperiaatteet

Omaan käyttöön jäävät kiinteistöt vuokrataan kiinteistöviraston tonttiosaston toimesta käyttäjätahoille kaupungin sisäisenä vuokrauksena. Rakennettujen kiinteistöjen osalta kiinteistöviraston tonttiosasto vuokraa maat kiinteistöviraston tilakeskukselle, joka vuokraa rakennukset maineen loppukäyttäjille. Oman käytön loppuessa esitetään, että kiin-



teistö siirretään sen luonteen kannalta sopivaan koriin jatkovalmisteltavaksi kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päätöksellä.

Tämä valmisteluohje ei ole päätös kiinteistömyynnistä, vaan kiinteistöjen myyntipäätökset tehdään erikseen voimassa olevien delegointisäännösten mukaisesti.

Kehitettävien kiinteistöjen kaavakehitys kaupungin omana työnä vaatisi runsaasti resursseja ilman onnistumistakeita. Työ esitetään siksi tehtäväksi yhdessä asianomaisen kunnan sekä valittavien konsulttien ja/tai kumppanien kanssa. Kumppanuuskaavoituksen kumppanivalinta sekä yhteistyö- ja maanmyyntiehdot esitetään nykykäytäntöjen mukaisesti päätettäväksi suunnitteluvarausten yhteydessä.

Myytävät kiinteistöt poikkeavat sijaintinsa, luonteensa ja arvonsa puolesta merkittävästi toisistaan. Parhaimman nettomyyntihinnan saaminen edellyttää siksi kiinteistöjen luonteisiin ja markkinoihin sopivat, toisistaan poikkeavat myyntitavat. Myyntitapoina kyseeseen voivat muun muassa tulla tarjouskilpailut jatkoneuvottelukierroksineen, välitysliikkeiden käyttö, omatoiminen yleinen tai kohdennettu myynti sekä suoramyynti.

Laajempia kiinteistökokonaisuuksia tarjotaan aina myös sijaintikunnalle. Vuokrattuja kiinteistöjä tai sen osia tarjotaan vuokralaisille, kun se on mahdollista alentamatta kiinteistökokonaisuuden kokonaisarvoa ja/tai heikentämättä sen myytävyyttä.

Virkistyskäyttöön myytävien kiinteistöjen ostajapotentialiaali on suppea. Kyseeseen voinevat lähinnä tulla valtio, sijaintikunnat ja erinäiset julkiset tai yksityisluonteiset yhteisöt. Pienemmissä kohteissa kyseeseen voisi tulla myös virkistys- ja/tai vierasvenesatamapalveluja tarjoava tah.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, kehittämispäällikkö, puhelin: 09 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Luovutussuunnitelma
- 2 Luovutusten valmisteluohjeen yleiskartta, Uusimaa
- 3 Luovutusten valmisteluohjeen Kohdekarttoja Espoo ja Vihti
- 4 Luovutusten valmisteluohjeen Kohdekarttoja Hanko-Hyvinkää-Lohja

**Muutoksenhaku**



12.01.2017

To/1

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Kiinteistövirasto