



11.8.2022

Valtionhallinnon kehittämisosasto
Tero Meltti

Valtion omistaman kiinteistövarallisuuden myynti

1. Asian taustaa

Valtioneuvoston 16.12.2021 vahvistamassa valtion kiinteistöstrategiassa linjataan, että valtiolle tarpeettomista omistuksista luovutaan omaisuuteen sidotun pääoman vapauttamiseksi valtion muihin tarpeisiin. Luopuminen mahdollistaa osaltaan kohteiden tarkoituksenmukaisemman käytön ja siten tukee niiden ylläpitoa ja säilymistä.

Strategian mukaan luovuttamisen tulee tapahtua avoimesti ja syrjimättömästi ja valtion kokonaisedun varmistavalla tavalla. Ennen omaisuuden luovuttamista sen kehittämismahdollisuudet on selvitettävä ja omaisuutta mahdollisuuksien mukaan kehitettävä. Senaatti-kiinteistöt-liikelaitos voi kehittää kiinteistöjä vain riskittömällä tavalla eli rajoittuen omaisuuden kaavalliseen kehittämiseen.

2. Luovutettava valtion kiinteistövarallisuus

Päätösehdotuksen mukaisesti luovutuksen kohteena on valtion omistama ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa oleva Helsingin Viikissä sijaitseva 9 437 m² suuruinen maa-alue. Kiinteistötunnus 91-36-204-2.

Kiinteistölle on vireillä asemakaavan muutos asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Maankäytönsuunnitelmassa rakennusoikeutta alueelle on tulossa noin 16 500 kem². Rakennusoikeus saattaa nousta tai vähentyä tulevaisuudessa hyväksyttävässä asemakaavassa.

Myytävä omaisuus ei kuulu valtion strategisesti tärkeisiin kohteisiin, eikä sillä ole kehittämismahdollisuuksia valtion käyttöön. Kohde on valtion kiinteistöstrategian mukaisesti kaavallisesti jalostettu soveltuvilta osin myyntiä varten.

3. Myyntihinta ja kaupan ehdot

Myyntiprosessissa on noudatettu avoimia ja syrjimättömiä myyntimenettelyitä.

Julkisessa markkinoinnissa saatujen tarjousten ja niiden jälkeen käytyjen neuvottelujen perusteella parhaan tarjouksen on antanut Sato-Asunnot Oy ja/tai Sato-JoustoKoti Oy yksin tai yhdessä taikka perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun. Tarjous on yhteensä 12,78 milj. euroa (852 €/kem²) asuinkerrostalojen rakennusoikeudesta (AK) edellyttäen, että myytävälle kohteelle kaavoitetaan vähintään 15 000 kem² asuinkerrostalojen rakennusoikeutta. Tämä myyntiesitys perustuu edellä kuvattuun parhaaseen tarjoukseen.

Kohteesta ei ole teetetty erikseen arviokirjaa, koska julkisessa tarjouskilpailussa saatiin yhteensä kymmenen tarjousta, joiden perusteella määrittyi kohteen markkinahinnan taso.

Kohteeseen on tehty ympäristötekniinen maaperätutkimus ulkopuolisen ympäristötekniikan asiantuntijan toimesta (2.9.2020 ja 27.10.2020). Kohteen maaperässä on todettu joitakin raja-arvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia sekä jätejakeita (rakennusjäte). Nämä eivät kuitenkaan näyttäisi edellyttävän nykyisessä käytössä tai suunnitellussa asuinrakentamiskäytössä maaperän kunnostamista. Mikäli myöhemmin ilmentyy sellaisia maa-aineksia, jotka vaatisivat maaperän puhdistamista tai kuljetusta maankaatopaikalle tai ongelmajätäkäsittelylaitokseen ja siellä käsittelyä, vastaa Senaatti-kiinteistöt näistä ylimääräisistä kaivu-, kuljetus- ja jätteenkäsittelymaksuista. Senaatti-kiinteistöjen vastuun alaraja on 50 000 euroa ja enimmäisvastuunraja 500 000 euroa. Senaatti-kiinteistöt ei vastaa maaperässä olevista jätteistä.

4. Arvio laissa säädettyjen luovuttamisen edellytysten täyttymisestä

Sato-Asunnot Oy:n ja/tai Sato-JoustoKoti Oy:n tarjousta yksin tai yhdessä taikka perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun voidaan pitää hyväksyttävänä ja myyntiä perusteltuna. Myytävällä omaisuudella ei ole kehittämismahdollisuuksia valtion käyttöön. Kohde on valtion kiinteistöstrategian mukaisesti kaavallisesti ja -lostettu soveltuvilta osin myyntiä varten.

Tarjousmenettelyssä saatua parasta tarjousta on pidettävä vähintään lain oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta (ns. luovutuslaki) (973/2004) 5 §:n mukaisena käypänä arvona. Myynti on taloudellisesti tarkoituksenmukaista, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää omaisuutta enää valtion omistuksessa. Senaatti-kiinteistöjen hallitus on omalta osaltaan käsitellyt esityksen ja hyväksynyt kaupan 24.9.2020.

Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt tässä myytäväksi esitetystä kohteesta tarpeelliset lain oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta 12 §:n lausunnot.

Myyntihinta ei ylitä luovutuslaissa mainittua 30 miljoonan euron enimmäismäärää, eikä luovutettavilla kohteilla ole luovutuslaissa tarkoitettuja huomattavia luonnonsuojelullisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, eikä kyseisellä kiinteistöllä ole kiinteitä muinaisjäänneksiä.

5. Toimivalta

Luovutuslain 4 §:n mukaan kiinteistövarallisuutta saadaan luovuttaa, jollei 2 tai 4 momentissa toisin säädetä, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena tai luovuttamiseen on erityinen syy, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää sitä valtion omistuksessa. Lain 4 §:n 2 momentin mukaan valtion kiinteistö-varallisuutta ei saa luovuttaa, jos sen arvo on suurempi kuin 30 milj. euroa tai sen merkitys luonnonsuojelun tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun taikka kiinteiden muinaisjäänneiden rauhoittamisen kannalta on erittäin huomattava.

Luovutuslain 6 §:n 1 - 3 momenttien mukaisesti valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta päättää valtioneuvosto. Ministeriö päättää kuitenkin lainkohdan mukaan hallinnonalallaan olevan kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta, jos sen käypä hinta on enintään 10 milj. euroa. Mainittu koskee myös valtion liikelaitoksia niiden hallinnassa olevan kiinteistövarallisuuden osalta.

Asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asiaivaliokunnassa annetun valtioneuvoston määräyksen (3.1.2002; N:o TM 0201) mukaan luovuttamisesta tai vuokraamisesta koskevat asiat tulee käsitellä valtioneuvoston raha-asiaivaliokunnassa, jos omaisuuden käypä arvo tai jos sitä ei ole luotettavasti selvitetävissä, kirjanpidon mukainen arvo ylittää 1 milj. euroa tai omaisuuden luovuttamista on muutoin pidettävä merkittävänä.

6. Päätösehdotus

Edellä mainituin perustein ehdotetaan, että valtioneuvosto tekisi asiassa liitteessä 2 ehdotetun mukaisen päätöksen.