



18.10.2022

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 kaupungissa Sörnäisten kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 91-10-291-4. Kiinteistöllä aiemmin sijainnut, mm. työvoimahallinnon käytössä ollut huonokuntoinen toimistorakennus on purettu vuonna 2017.

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö on toimitilarakennusten korttelialuetta. Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa kiinteistö muuttuisi liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialueeksi. Suunniteltu rakennusoikeus on 22 050 kerrosneliometriä, josta 5 340 kerrosneliometriä voidaan käyttää asumiseen. Asemakaavamuutos käsiteltiin Helsingin kaupunkiympäristölautakunnassa 1.3.2022. Helsingin kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi maankäyttösopimuksen 30.8.2022. Valtuustokäsittely on syksyllä 2022, ja asemakaavamuutos tulee valitusajan päätyttyä lainvoimaiseksi, mikäli kaavasta ei valiteta.

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.

Senaatti-kiinteistöt on järjestänyt kohteesta suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun yhdessä Helsingin kaupungin ja Suomen Arkkitehtiliiton kanssa. Kilpailuehdotuksen mukana tuli jättää suunnitelmaehdotuksen mukainen indikaatiivinen tarjous kiinteistöstä. Kilpailussa saatiin yhteensä yhdeksän kilpailuehdotusta. Arviointivai-

heeseen hyväksytyjen ehdotusten joukosta kilpailun tuomaristo valitsi voittaneen ehdotuksen jatkoneuvotteeluihin. Neuvotteluvaiheen lopuksi voittaneen ehdotuksen tekijöiltä pyydettiin sitova hintatarjous. Kilpailualueelle laadittiin asemakaava Skanska CDF Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta.

Senaatti-kiinteistöt on allekirjoittanut kohteesta 26.9.2019 Skanska CDF Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa vähimmäiskauppahinnaksi on sovittu 17,436 milj. euroa. Kauppasummaa tarkastetaan, jo maksettu käsiraha pois lukien, elinkustannusindeksillä sekä myönnettyjen rakennuslupien perusteella.

Kohteesta on teetetty ulkopuolisten arvioitsijoiden laatimat käyvän arvon määritykset. Kauppahinta vastaa näin saatua käypää arvoa.

4. Arvio laissa säädettyjen luovuttamisen edellytysten täyttymisestä

Myytavällä omaisuudella ei ole kehittämismahdollisuuksia valtion käyttöön. Kohde on valtion kiinteistöstrategian mukaisesti kaavallisesti jalostettu 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 21.8.2019.

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 muinaisjäänöksiä.

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 kiinteistövarallisuutta ei saa luovuttaa, jos sen arvo on suurempi kuin 30 milj. euroa tai sen merkitys luonnonsuojelun tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun taikka kiinteiden muinaisjäänösten 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.