



11.9.2023

Valtionhallinnon kehittämisosasto

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.

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 Keski-Pasilassa ns. Länsitornialueella sijaitseva noin 8 070 m² suuruinen määrä-ala, jonka kiinteistötunnus on 91-432-1-23. Myytäväksi esitettävä alue on osa noin 9 030 m² kokoista aluetta, josta loput, noin 960 m², on Helsingin kaupungin myytävää aluetta.

Myytävälle alueelle tullaan kaavoittamaan rakennusoikeutta yhteensä noin 55 423 k-m², josta noin 65 % on toimistoa ja liiketilaa ja noin 35 % asumista. Länsitornialue tullaan kaavoittamaan kumppanuuskaavoituksena yhtenä kokonaisuutena. Kaavan on arvioitu vahvistuvan vuonna 2025. Kokonaisuudessaan Länsitornialueelle on tarkoitus kaavoittaa noin 84 230 k-m², josta noin 57 % on asumista ja loput 43 % liike- ja toimistotiloja. Alueen myynti on tarkoitus toteuttaa vaiheittain.

Kohteen maaperää on tutkittu Golder Associates Oy:n (nykyisin WSP Oy) toimesta. Kohteen maaperä on piilaantunutta ja Senaatti-kiinteistöjen vastuulla olevien puhdistuskustannusten suuruudeksi Länsitornialueelta on arvioitu noin 100 000 - 150 000 euroa.

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

3. Myyntihinta ja kaupan ehdot

Myyntiprosessissa on noudatettu avoimia ja syrjimättömiä myyntimenettelyitä.

Senaatti-kiinteistöt on yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa järjestänyt vuosina 2017–2018 Helsinki High Rise - Keski-Pasilan tornialueen kaksivaiheisen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun, jonka kohteena oli Helsingin

Pasilassa sijaitseva ns. Länsitorrialue. Kilpailun toisessa vaiheessa saatiin kaksi tarjousta. Kilpailun voittajaksi valikoitui alun perin YIT Suomi Oy, jonka kanssa 8.2.2019 tehty toteutussopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus on kuitenkin päättynyt 22.6.2022.

Kiinteistönomistajat ovat tämän jälkeen neuvotelleet kilpailussa toiseksi tulleen tahon (Skanska CDF Oy ja Skanska Talonrakennus Oy) kanssa Helsinki High Rise -kilpailuohjelman ja Skanskan päivittämän suunniteluratkaisun pohjalta uuden sopimuksen, joka vastaa olennaisilta osiltaan mahdollisimman hyvin sopijapuolten kilpailun aikana neuvottelemaa toteutusratkaisua, kuitenkin huomioiden kilpailun käymisen ja toteutussopimuksen allekirjoittamisen välillä kulunut aika ja sopimusalueen ympäristössä ja toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset.

Tämän esityksen mukaisen, ensivaiheessa myytävän alueen alustava kokonaiskauppahinta on 33 475 330 euroa, josta Senaatin osuus on 22 316 886 euroa. Rakennusten ja maksullisten tilojen lopullinen laajuus tarkentuu jatkosuunnittelun edetessä ja neliöt voivat muuttua kaavoitusprosessin myötä. Kokonaiskauppahinta määräytyy tarjotun neliöhinnan (liiketilat 661 eur/ k-m², toimistotilat 553 eur/ k-m², asuminen 881 eur/ k-m² ja hotellitilat 553 eur/ k-m²) ja toteutettavien maksullisten kerrosneliömetrien mukaisesti (liiketilat n. 3 442 k-m², toimistotilat n. 29 441 k-m², asunnot 16 935 k-m², hotelli alustavasti 0 k-m²). Tilalajimuutoksiin perustuva kauppahinta on kuitenkin aina vähintään 32 069 366 euroa, josta Senaatin osuus on 21 379 577 euroa.

Kerrosalahinnat vastaavat omaisuuden käypää arvoa. Kohteesta on teetetty myös ulkopuolisen arvioitsijan laatima arvonmääritys.

4. Arvio laissa säädettyjen luovuttamisen edellytysten täyttymisestä

Skanska CDF Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n omaan, ja/tai perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun tekemää tarjousta voidaan pitää hyväksyttävänä ja myyntiä perusteltuna. Myytävällä omaisuudella ei ole kehittämismahdollisuuksia valtion käyttöön. Kohde on valtion kiinteistöstrategian mukaisesti kaavallisesti jalostettu soveltuvilta osin myyntiä varten.

Kilpailun tuloksena saatua tarjousta on pidettävä vähintään lain oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta (973/2004, *luovutuslaki*) 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 27.4.2023.

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

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

Esittelijän näkemyksen mukaan kohteesta luopumiselle ei ole laissa säädettyä estettä.

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 kiin-

teistövarallisuutta ei saa luovuttaa, jos sen arvo on suurempi kuin 30 milj. euroa tai sen merkitys luonnonsuojelun tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun taikka kiinteiden muinaisjäännösten 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-asiainvaliokunnassa annetun valtioneuvoston määräyksen (3.1.2002; N:o TM 0201) mukaan luovuttamisesta tai vuokraamisesta koskevat asiat tulee käsitellä valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa, jos omaisuuden käypä arvo tai jos sitä ei ole luotettavasti selvitettävissä, 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.