



2.12.2024

Valtionhallinnon kehittämisosasto  
Pauliina Pekonen

## Valtioneuvoston päätös valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta

### 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. Oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain (973/2002, jäljempänä *luovutuslaki*) 4 §:n mukaan valtion kiinteistövarallisuutta saadaan luovuttaa, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena tai luovuttamiseen on erityinen syy, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää sitä valtion omistuksessa.

### 2. Luovutettava valtion kiinteistövarallisuus

Päätösehdotuksen mukaisesti luovutuksen kohteena on valtion omistama ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa oleva Turun kaupungissa osoitteessa Martinkatu 2–4 sijaitseva noin 8 900 m<sup>2</sup> suuruinen tuleva tontti (853-3-4-12) ja sillä oleva noin 16 030 kem<sup>2</sup> suuruinen rakennusoikeus. Myytävällä määräalalla sijaitsee myös suojeltava, bruttoalaltaan noin 243 m<sup>2</sup> suuruinen empiretalo, joka myydään samalla kilpailun voittajalle. Myytävä määräala on nykyisessä kaavassa osoitettu hallinto- ja virastorakennusten alueeksi, jolle saa rakentaa 1,5 tehokkuudella. Alueelle ei ole löytynyt valtionkäyttöä ja se on valtion virastotalon pysäköintikäytössä. Senaatti-kiinteistöille jäävä osuus tontista jätetään toistaiseksi pysäköintikäyttöön. Kun virastotalon uusi pysäköintilaitos valmistuu, alue myydään asemakaavan lainvoimaistuttua. Myytävä omaisuus ei kuulu valtion strategisesti tärkeisiin kohteisiin, valtion käyttö kohteessa ja rakennuksessa on päättynyt eikä sillä ole kehittämismahdollisuuksia valtion käyttöön.

### 3. Myyntihinta ja kaupan ehdot

Myyntiprosessissa on noudatettu valtion kiinteistöstrategian mukaisia avoimia ja syrjimättömiä myyntimenettelyitä. Senaatti-kiinteistöt järjesti yhteistyössä Turun kaupungin kanssa vuonna 2023–2024 kohdetta koskevan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Kilpailun tavoitteena oli löytää kaavoitettavalle kiinteistölle ostajat ja toteuttajat, jotka ostavat tontin ja toteuttavat sille kilpailuehdotuksensa mukaisen suunnitelman. Kortteliin vaadittiin Turun kaupungin politiikan mukaisesti noin 20 % liike-/toimistotilaa. Kerrosalasta 80 % sai olla asumista, ja tästä 20 % tuli olla hintasäädelyä ARA-asuntotuotantoa.

Julkisessa markkinoinnissa saatujen tarjousten ja niiden jälkeen käytyjen neuvottelujen perusteella parhaan tarjouksen on antanut SRV Rakennus Oy ja/tai TA-Yhtymä Oy omaan, konserniyhtiön ja/tai perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun. Tarjous on yhteensä 12 673 500 euroa. Kokonaiskauppahinnan laskeminen perustuu sitovaan tarjoukseen, siinä esitettyyn tilajakaumaan ja yksikköhintoihin eur/k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta muodostuu seuraavista eristä;

- noin 8 730 k-m<sup>2</sup> asuntotuotannon rakennusoikeutta, jonka arvo on 1 100 €/k-m<sup>2</sup>,
- noin 3 740 k-m<sup>2</sup> toimistotilojen rakennusoikeutta, jonka arvo on 400 €/k-m<sup>2</sup>,
- noin 3 010 k-m<sup>2</sup> ARA-asuntotuotannon rakennusoikeutta, jonka arvo on 450 €/k-m<sup>2</sup>; ja
- noin 550 k-m<sup>2</sup> liiketilan rakennusoikeutta, jonka arvo on 400 €/k-m<sup>2</sup>.

Kohteen lopullinen myyntihinta perustuu asuinrakennusoikeuden mukaiseen yksikköhintaan ja ARA-tuotannon osalta alueen rakennusoikeudelle osoitettuun enimmäisyksikköhintaan. Myytävän kohteen pinta-ala ja rakennusoikeus tarkentuvat asemakaavoituksen ja ostajan päätöksen mukaisesti. Senaatti-kiinteistöille jäävä vapaarahoitteinen asuinkerrosala voi kasvaa kilpailuohjelman mukaisesti noin 1 680 k-m<sup>2</sup>, jolloin nyt myytävä rakennusoikeus on vastaavasti pienempi. Kaavoituksen mahdollinen tarkentuminen huomioiden kaupan vähimmäishinnaksi esitetään 10 067 000 euroa.

Julkisessa tarjouskilpailussa kohteesta saatiin yhteensä 11 tarjousta. Käypä arvo perustuu markkinoilta saatuihin tarjouksiin, Newsec Valuation Oy:n arviokirjaan 10.11.2023 Herkules-korttelista sekä valmistelijan näkemykseen. Kohdetta on markkinoitu julkisesti ja kohteesta saadut tarjoustasot tukevat valmistelijan käsitystä alueen markkinahintatasosta. Tarjousmenettelyssä saatua korkeinta tarjousta on pidettävä vähintään kohteen luovutuslain 5 §:n mukaisena käypänä arvona ja myyntiä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää omaisuutta enää valtion omistuksessa.

Senaatti-kiinteistöjen hallitus on omalta osaltaan käsitellyt myyntiesityksen ja hyväksynyt kaupan 23.5.2024.

#### **4. Arvio laissa säädettyjen luovuttamisen edellytysten täyttymisestä**

SRV Rakennus Oy ja/tai TA-Yhtymä Oy:n tekemää tarjousta voidaan pitää hyväksyttävänä ja myyntiä perusteltuna. Myytävä omaisuus ei kuulu valtion strategisesti tärkeisiin kohteisiin, eikä sillä ole kehittämismahdollisuuksia valtion käyttöön. Valtion käyttö kohteessa ja rakennuksessa on päättynyt. Tarjousta on pidettävä vähintään luovutuslain 5 §:n mukaisena käypänä arvona. Myynti on taloudellisesti tarkoituksenmukaista eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää omaisuutta valtion omistuksessa. Senaatti-kiinteistöjen hallitus on omalta osaltaan käsitellyt esityksen ja hyväksynyt kaupan 23.5.2024. Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt myytäväksi esitetystä kohteesta tarpeelliset luovutuslain 12 §:n mukaiset lausunnot. Myyntihinta ei ylitä luovutuslaissa mainittua 30 milj. euron enimmäismäärää, eikä luovutettavilla kohteilla ole luovutuslaissa tarkoitettuja huomattavia luonnonsuojellisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, eikä kyseisellä kiinteistöllä ole kiinteitä muinaisjäänöksiä. 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 kiinteistövarallisuutta 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. Valtioneuvoston määräyksen (3.1.2002 N:o TM 0201) asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asianvaliokunnassa kohdan 2.5.5 mukaan valtion omaisuuden luovuttamista tai vuokraamista koskevat asiat tulee käsitellä valtioneuvoston raha-asianvaliokunnassa, jos omaisuuden käypä arvo tai jos sitä ei ole luotettavasti selvitettävissä, kirjanpidon mukainen arvo ylittää 1 000 000 euroa tai omaisuuden luovuttamista on muutoin pidettävä merkittävänä.

## **6. Päätösehdotus**

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