

Föredragning (på finska) Sfm 21.05.2012 § 83

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	205	30.04.2012	6	
Kaupunginhallitus	242	07.05.2012	1	
Kaupunginvaltuusto	83	21.05.2012	9	

6955-2011 (065, 021, 658)

Fortuna-korttelin kehittäminen (Kj)**Tiivistelmä:**

Fortuna-kortteli rajoittuu Turun keskustassa Kristiinankatuun, Linnankatuun, Aurakatuun ja Läntiseen Rantakatuun. Korttelin kehittämishankkeessa lähtökohtana on ollut korttelin muuntaminen käsityön, designin ja kulttuurin kaupalliseksi keskittymäksi. Kehittämishankkeeseen liittyen tulisi päättää Fortuna-korttelin kehittämisen hankesuunnitelman hyväksymistä. Lisäksi tulisi päättää, että tarvittavat toimenpiteet keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön perustamiseksi käynnistetään.

Kh § 205

Projektipäällikkö Aino Ukkola 25.4.2012:

Kohteen kuvaus

Fortuna-kortteli rajoittuu Turun keskustassa Kristiinankatuun, Linnankatuun, Aurakatuun ja Läntiseen Rantakatuun. Korttelin ja sen rapistuneiden rakennusten kehittämiseksi Fortuna-korttelin kehittämishankkeessa lähtökohtana on ollut korttelin muuntaminen käsityön, designin ja kulttuurin kaupalliseksi keskittymäksi. Hanke on Turun Seudun Kehittämiskeskuksen valmisteleva ja hallinnoima, jonka hakemisen Turun kaupunginhallitus on hyväksynyt ja myöntänyt sille tarvittavan kuntarahoituksen. Hanke sai Varsinais-Suomen liitolta EAKR rahoituksen. Kehittämishankkeen toteutusaikataulu on 1.1.2010 – 30.6.2012. Hankkeen budjetti on 713 320, josta kuntarahoitusta Turun kaupungilta on yhteensä 168 996 euroa.

Eteneminen suunnittelusta korjausrakentamiseen

Fortuna-korttelin kehittämishankkeessa on tuotettu hankesuunnitelma, joka on esitystekstin liitteenä. Hankesuunnitelma puolestaan perustuu hankkeessa tuotettuihin selvityksiin rakennusten kunnosta, tavoiteltavasta toimintamallista, korjauskustannuksista ja kokonaissuunnittelusta, jotka ovat hankesuunnitelman liitteinä. Ennen etenemistä suunnittelusta korjausrakentamiseen tulee ratkaista kysymykset omistuksesta, hallinnoinnista ja rahoituksesta.

Hankkeen ohjausryhmän ovat muodostaneet:

Kalle Euro, (4.11.2012 saakka), Niko Kynäräinen, puheenjohtaja, Turun Seudun Kehittämiskeskus
Jouko Turto / Timo Laiho, Turun kaupungin kiinteistöliikelaitos
Mikko Laaksonen, Turun kaupunginhallitus
Sanna Suomi, CUDE ry / Sylvi Salonen Oy
Paula Palmroth, Turun Kansallinen Kirjakauppa Oy
Kaisa Simula, Turun kaupungin Tilaliikelaitos
Mikko Lehtinen / Tuomas Koskiniemi, Turun kaupungin tilakeskus
Petteri Järvi, Turun museokeskus
Laura Klami, Turun kaupunki
Eira Saari-Lahoniitty (1.4.2011 saakka), Esa Höglblom, Varsinais-Suomen liitto

Föredragning (på finska) Sfm 21.05.2012 § 83

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	205	30.04.2012	6	
Kaupunginhallitus	242	07.05.2012	1	
Kaupunginvaltuusto	83	21.05.2012	9	

Jorma Sipilä (14.9.2011 saakka), Aino Ukkola, esittelijä/sihtööri, Turun Seudun Kehittämiskeskus

Omistus ja kohteen hallinnointi

Fortuna-korttelin rakennusten omistus on nyt jakautunut kolmelle taholle - Turun kaupunki, Turun Kansallinen Kirjakauppa Oy ja Sanna Suomi. Jatkossa alueen hallinta voidaan järjestää joko nykyisen kaltaisena mallina, jossa omistajat hallinnoivat omistamiaan rakennuksia suoraan tai perustaa alueen rakennuksista keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Kohteen maapohjan omistaa Turun kaupunki. Turun Kansallinen Kirjakauppa Oy omistaa kirjakaupan tontin rajoittuen noin puoleenväliin Petreliuksen piharakennusta ja Luhtimakasiinia.

Omistamisen kannalta tiivistäen voidaan sanoa, että vaihtoehtona ovat:

- a) rakennusten tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden myyminen ennen korjaamista; tai
- b) vaihtoehto, jossa kohde korjataan ja rakennusten omistus tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden omistus jää kaupungille.

Mikäli rakennukset myytäisiin ennen korjaamista, tulisi se tehdä julkisella tarjouskilpailulla rakennuskokonaisuuksina tai sen osina. Apteekkimuseon lisäksi kaupungintalon siipiosa jäisi kuitenkin kaupungin suoraan omistukseen. Siipiosan korjauskustannukset tulisivat joka tapauksessa kaupungin maksettavaksi (noin 1,2 milj. euroa). Rakennusten tai osakkeiden myymistä tulisi arvioida kokonaisuutena. Yksittäisiä rakennuksia tai niiden osia ei tulisi myydä arvioimatta myynnin vaikutusta kokonaisuuden hallintaan, rahoitukseen ja korjaamiseen. Kehittämishankkeen ohjausryhmä ei ole myymisvaihtoehdon kannalla.

Vaihtoehtoa, jossa kohde ensin korjaurakennetaan ja myydään sen jälkeen, ei pidetä myöskään tavoiteltavana vaihtoehtona siitä aiheutuvan todennäköisen tappion takia. Lisäksi tavoiteltava toimintakonsepti vaarantuisi tällöin.

Hankkeen ohjausryhmä pitää parhaimpana vaihtoehtona jatkon kannalta keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamista. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä yhtiön yhtiöjärjestyksen määräämä tarkoitus on omistaa ja hallita Fortuna-korttelin rakennusta tai sen osaa. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä yhtiöjärjestys määrää, miten jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita huoneistoa tai muuta osaa. Fortuna-korttelin hallinnointi perustamalla keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö mahdollistaisi alueen keskitetyn koordinoinnin ja konseptin säilymisen. Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön siirrettäisiin alueen rakennukset, mutta Kaupungintalo ja sen piharakennukset sekä Apteekkimuseo jäisivät yhtiön ulkopuolelle. Maapohjaa ei luovuteta kiinteistöosakeyhtiöön, vaikka sellainen perustettaisiin.

Kiinteistöosakeyhtiön hallintaan on mahdollista siirtää myös Linnankadun tontti (Kaupungintalon puiston reuna), jolle nyt vireillä olevassa kaavoituksessa tultaneen osoittamaan uudisrakennusoikeutta. Tämä lisärakennusoikeus voidaan muodostaa yhtiöjärjestyksessä omaksi huoneistokseen.

Rahoitus

Föredragning (på finska) Sfm 21.05.2012 § 83

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	205	30.04.2012	6	
Kaupunginhallitus	242	07.05.2012	1	
Kaupunginvaltuusto	83	21.05.2012	9	

Kustannusarvion mukaan Fortuna-korttelin korjauskustannuksiksi arvioidaan 9,6 milj. euroa. Tämä summa koostuu 8,9 milj. euron rakennuksiin kohdistuvista korjauksista ja 0,7 milj. euron maksavista pihatöistä ja -valaistuksesta. Näistä kustannuksista kaupungin tiloihin kohdistuu 7,2 milj. euroa ja 0,7 milj. euroa piha- ja valaistustöihin. Nämä korjaukset voidaan rahoittaa kaupungin omistamien tilojen kohdalla suoraomisteisessa tilanteessa omana ns. budjetti-rahoituksena ja mahdollisen yhtiömuotoisen hallinnan tapauksessa yhtiöllä.

Fortuna-korttelin nyt korjattavista rakennuksista on teetetty ulkopuolinen vuokratuottoarvio, jonka mukaan korjatuista tiloista saataisiin noin 660.000 euron vuokratuotot. Vähennettynä tästä laskennallinen vajaakäyttö, hoitokulut ja maanvuokra, päästään noin 350.000 euron nettotuottoon ja siten ~4,0 % tuottoon rakennusten 8,9 milj euron korjausinvestoinnille. Tätä tuottoa voidaan pitää tämän tyyppisessä investoinnissa (museaalinen kohde) kohtuullisena, mutta yleisesti kiinteistösijoittamisessa alhaisena. Tämä laskenta on suoritettu siten, että korjaamattomille rakennuksille ei ole annettu hintaa, vaan tuotto lasketaan vain korjausinvestoinnille.

Kohde on ns. matalan tuoton investointi. On todennäköistä, että pitkälläkin laina-ajoilla ja alhaisella korolla osakehuoneistojen nettovuokratuotto menee todennäköisesti kokonaisuudessaan lainaosuuksien lyhentämiseen.

Liite 1 Fortuna-korttelin kehittämisen hankesuunnitelma
19.4.2012

Hankesuunnitelman liitteet ovat paperisena nähtävinä vs. johtava kaupunginsihteeri Ari-Pekka Korhosella sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston kokouksissa.

Kaupunginjohtaja Aleksis Randell:

- Ehdotus Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että liitteenä 1 oleva Fortuna-korttelin kehittämisen hankesuunnitelma hyväksytään ja että tarvittavat toimenpiteet keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamiseksi käynnistetään.
- Päätös Asia pantiin pöydälle Eklundin Elon kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.
- Leppä ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Kh § 242

Pöydältä 30.4.2012 § 205

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Föredragning (på finska) Sfm 21.05.2012 § 83

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	205	30.04.2012	6	
Kaupunginhallitus	242	07.05.2012	1	
Kaupunginvaltuusto	83	21.05.2012	9	

Leppä ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Kv § 83

Liite 1

Fortuna-korttelin kehittämisen hankesuunnitelma
19.4.2012

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää,

että liitteenä 1 oleva Fortuna-korttelin kehittämisen hankesuunnitelma hyväksytään ja

että tarvittavat toimenpiteet keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamiseksi käynnistetään.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

tied Sylvi Salonen/Cude ry
tied Turun Kansallinen Kirjakauppa Oy
tied Varsinais-Suomen liitto
tpv Keskushallinto, lakiasiat
tied Keskushallinto, talousasiat
tied Keskushallinto, tilakeskus
tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta
tied Kiinteistöliikelaitos
tied Museokeskus
tied Tilaliikelaitos