



03.11.2022

123 §**Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen ja maanvuokrasopimuksen muuttaminen Kampin terveys- ja hyvinvointikeskuksen toteuttamiseksi ja Sähkötalon yhteyksien ja tilojen pysyvyyden turvaamiseksi**

HEL 2022-012116 T 10 01 01 02

Kampinkuja 1, Salomonkatu 8a ja Runeberginkatu 1

Päätös

Yritystontit -tiimin päällikkö päättää:

- hyväksyä kaupungin ja Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Sähkötalon välillä neuvotellun liitteen 1 ja 2 mukaisen yhteisjärjestelysopimus koskien kiinteistöjä 91-4-216-1, 91-4-9901-0 ja 91-4-9902-2 ja hakea sopimuksen rekisteröintiä kaupungin kustannuksella edellä sanottuihin kiinteistöihin
- hyväksyä kaupungin ja Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Sähkötalon välillä neuvotellun liitteiden 3-5 mukaisen Kampin metroaukiota, Kampinkujaa ja Runeberginkatua koskevan maanvuokrasopimuksen nro 21299 muutoksen
- edellä sanottu yhteisjärjestelysopimus ja maanvuokrasopimuksen muutos tulee allekirjoittaa samanaikaisesti
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

S0104-85

Päätöksen perustelut**Tausta**

Kaupunki on vuonna 2006 tehnyt Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Sähkötalon (jäljempänä Sähkötalo) kanssa maanvuokrasopimuksen nro 21299 Kampin maalaisten alueiden vuokraamisesta metroaukiolta, Kampinkujalta ja Runeberginkadulta tontilla 4216/1 sijaitsevan Sähkötalon asemakaavan mukaisia maanalaisia liike- ja huoltotiloja sekä huolto- ja kulkuyhteyksiä varten. Lisäksi vuokraus oikeuttaa toteuttamaan Kampin metroaseman yhteyteen kiinni maanpäällisen sisäänkäyntiyhteyden edellä sanottuihin maanalaisiin tiloihin.



03.11.2022

Kaupunki on päättänyt toteuttaa asemakaavaehdotuksen nro 12708 mukaisen keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen (jäljempänä THK-hanke) pääosin Kampin metroaukiosta muodostettavalle tontille 4219/1, jolla jo sijaitsee edellä sanottuja maanvuokrasopimukseen perustuvia Sähkötalon omistamia maanpäällisiä kulkuyhteyksiä ja maanlaisia tiloja.

Kaupunki ja Sähkötalo ovat neuvotelleet THK-hankkeen toteutuksesta niin, että mahdollisimman paljon Sähkötalon olemassa olevia kulkuyhteyksiä ja tiloja voidaan säilyttää ja/tai integroida toteutettavaan THK-rakennukseen, ja että Sähkötalon toiminta häiriintyy mahdollisimman vähän rakennusaikana THK-hankkeen tarpeet ja rakennustoiminta vaativassa ja ahtaassa paikassa kuitenkin huomioon ottaen.

Yhteisjärjestelysopimus ja Sähkötalon maanvuokrasopimuksen muutos

Neuvottelujen tuloksena esitetään kaupungin ja Sähkötalon välille tehtävän yhteisjärjestelysopimus, joka mahdollistaa THK-hankkeen toteutumisen ja pysyvästi turvaa sähkötalon kulkuyhteyksien ja tilojen säilymisen ja käytön THK-hankkeen välttämättömät toteutusvaikutukset huomioon ottaen.

Kaupunkikonserniin kuuluvan ja THK-hankkeen toteuttavan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen hallitus puoltaa esitettävän yhteisjärjestelysopimuksen tekemistä Sähkötalon kanssa.

Yhteisjärjestelysopimuksessa on sovittu, että sopimukseen liittyvistä kaupungin velvoitteista kustannuksineen vastaa THK-hankkeen toteuttaja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat.

Kaupunki ja THK-hankkeen toteuttaja eivät maksa yhteisjärjestelysopimuksen mukaan Sähkötalolle korvauksia THK-hankkeesta aiheutuvista tilapäisistä eikä pysyvistä vuokratulomenetyksistä, haitoista ja vastaavista. Sähkötalo saa kuitenkin yhteisjärjestelysopimuksella pysyvän ja korvauksettoman oikeuden pitää edellä sanottuja jo olemassa olevia tilojaan ja THK-hankkeen yhteydessä uudelleen rakennettavia tilojaan Metroaukiolla ja Kampinkujan alla vuoden 2035 loppuun sovitun maanvuokrasopimuksen sijasta siten kuin neuvotellussa sopimuksessa on sanottu. Tämän vuoksi yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä kaupungin ja Sähkötalon välistä maanvuokrasopimusta muutetaan niin, että maanvuokrasopimuksen vuokra-alue koskee enää Runeberginkadun alaisia Sähkötalon tiloja (liike-, varasto-, vss- ja valvomotiloja), jotka eivät ole yhteisjärjestelysopimuksen kohteena eikä THK-hankkeen rakentamisalueella.



03.11.2022

Esitettävän maanvuokrasopimuksen muutoksen johdosta Sähkötalon maanvuokra laskee noin 47 000 eurosta noin 27 000 euroon (laskettu vuoden 2022 tasossa). Nyt muutettavaksi esitettävän maanvuokrasopimuksen noin 47 000 euron vuosivuokra on kiinteistölautakunnan päätöksessä (13.12.2005 § 25) perustunut liiketilojen 737 k-m²:n suuruiseen rakennusoikeuteen, josta Runeberginkadun alla sijaitsevan 423 k-m²:n osalta peritään jatkossakin vuokraa, mutta yhteisjärjestelysopimuksen korvauksettomaan piiriin siirtyvän Metroaukion ja Kampinkujan alla sijaitsevan 314 k-m²:n osalta vuokraa ei enää peritä (423 k-m² / 737 k-m² x 47 000 euroa = n. 27 000 euroa). Lisäksi pienentyvällä vuokra-alueella Runeberginkadun alla sijaitsee edelleen paljon vuokralaisen varasto-, vss- ja valvomotiloja, joita ei edelleenkään oteta huomioon maanvuokraa määritettäessä.

Rasitteenluonteisen ehdon lisääminen Sähkötalon maanvuokrasopimukseen

Lisäksi maanvuokrasopimukseen otetaan rasiteluonteinen ehto, että vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan ja noudattamaan liitteen 5 mukaista rasitesopimusta, mikäli naapuritontin nro 4461/1 (Runeberginkatu 2) vuokralainen sitä vaatii ja sen allekirjoittaa myöhemmin osaltaan. Naapuritontin vuokralaisen ilmoituksen mukaan tällä hetkellä rasitesopimuksen allekirjoittaminen ei ole vielä ajankohtaista. Rasitesopimus sisältää ehdot Sähkötalon Runeberginkadun maanalaisten tilojen yhteyksistä ja niihin tarvittavista muutoksista, jos naapuritontille toteutetaan mahdollisesti myöhemmin kaavamuutoksen nro 12700 mukainen hotellin lisärakentaminen.

Toimivalta

Kaupunkiympäristön toimialan organisaatiouudistuksen ja delegointipäätösten (kaupunkiympäristön toimialajohtaja 22.12.2020 (52 §) hallintosääntö 16 luku 4§ 1 mom 1-kohta) perusteella Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yritystontit- tiimin päällikkö on toimivaltainen hyväksymään yhteisjärjestelysopimuksia.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt (15.5.2018 § 247) siirtää Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yritystontit -tiimin päällikölle hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1- 9 kohden mukaista toimivaltaansa päättää toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013

jukka.helenius(a)hel.fi

Pasi Lehtiö, Johtava erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 36448

pasi.lehtio(a)hel.fi

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



03.11.2022

Liitteet

- 1 Yhteisjärjestelysopimus
- 2 Yhteisjärjestelysopimuksen liitteet 1-7
- 3 Maanvuokrasopimuksen nro 21299 muuttaminen
- 4 Maanvuokrasopimuksen nro 21299 muutoksen karttaliite
- 5 Rasitesopimus koskien tonttia 4461-1 ja Runeberginkadun alaisia Sähkötalon tiloja

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Maka / Make

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Vuokralainen

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 123 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



03.11.2022

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

03.11.2022

Ilkka Aaltonen
vs. tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 03.11.2022.