



24.10.2018

Ärende/7

## § 322

### Infogande av köption i långvarigt arrendeavtal för en tomt (Mejlans, Zaidagatan, tomten 15643/1)

HEL 2017-014000 T 10 01 01 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade infoga en köption i arrendeavtalet för tomten 15643/1 (Mejlans, Zaidagatan) reserverad för HNS, enligt följande villkor:

1

Köpeskillingen bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25,70 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde 500 euro/m<sup>2</sup> vy, index 1946).

2

Köpeskillingen bestäms utifrån ett à-pris justerat enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda indexpoängtalet.

3

Den totala köpeskillingen höjs med en årlig ränta på två (2) % för tiden mellan undertecknandet av det långfristiga arrendeavtalet och undertecknandet av köpebrevet.

4

Arrendetagarens köption gäller i tre år från och med undertecknandet av det långfristiga arrendeavtalet, dock längst till 31.12.2023.

5

Vid ett eventuellt köp tillämpas stadens sedvanliga villkor för fastighetsköp samt tilläggsvillkor som bestäms av behörig tjänsteinnehavare.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige



24.10.2018

Ärende/7

## Utdrag

### Utdrag

Den som reserverat tomten

### Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Stadsstyrelsen har 17.9.2018, § 598, beslutat reservera tomten 15643/1 (Mejlans, Zaidagatan) åt HNS för planering av ett ögonsjukhus, ända fram till 31.12.2020. Det är meningen att verksamhetslinjen för ögonsjukdomar vid HUCS Huvud- och halscentrum ska flytta till det nya ögonsjukhuset. Helheten omfattar ca 21 000 m<sup>2</sup> vy. Stadsmiljönämnden har 21.8.2018, § 378, beslutat berätta tomtechefen att arrendera ut denna tomt fram till 30.6.2048.

Det föreslås att stadsfullmäktige ska infoga en köption i arrendeavtalet samt fastställa grunderna för försäljningen så att tomtens kvadratmeterpris då den säljs för sjukhusverksamhet ska motsvara ca 500 euro.

## Föredragandens motiveringar

### Reservering

HNS har 21.5.2018 ansökt om att tomten 15643/1 i Mejlans, som avses i detaljplaneändringen nr 11642, ska reserveras för HNS för planering av ett nytt ögonsjukhus. HNS har gjort en preliminär projektplan för ett sjukhus på ca 21 000 m<sup>2</sup> vy.

Stadsstyrelsen har 17.9.2018, § 598, beslutat reservera tomten åt HNS för planering av ett ögonsjukhus, ända fram till 31.12.2020.

### Uppgifter om detaljplanen

Detaljplaneändringen nr 11642 trädde i kraft 4.4.2008. Den reserverade tomten 15643/1 har betecknats som kvartersområde för byggnader för verksamhetslokaler (KTY). Tomtens byggrätt är 21 000 m<sup>2</sup> vy. På tomten får anläggas högst 117 bilplatser. Byggnadens form och höjd har i detaljplanen definierats så att byggnaden ska vara tredelad – två i fem våningar och en i sex våningar – kombinerade med förbindelsekorridorer.

### Arrendetid och arrendets belopp



24.10.2018

Ärende/7

Stadsmiljönämnden har 21.8.2018, § 378, beslutat berättiga tomtchefen att arrendera ut denna tomt fram till 30.6.2048.

Enligt de beslutade arrendegrunderna ska årsarrendet bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 20,60 euro per kvadratmeter våningsyta. I prisnivån 5/2018 (index 19,46) är priset per kvadratmeter våningsyta cirka 400 euro. Årsarrendet är således nu ca 421 000 euro. Priset grundar sig på en utomstående värdering som inhämtats.

#### Köption

Det föreslås att arrendetagaren ska ha möjlighet att köpa tomten. Köpeskillingen är 25,70 euro/m<sup>2</sup>vy, dvs. högre än arrendet som nämns ovan, och dessutom tilläggs en årlig ränta på två procent räknat fr.o.m. att det långvariga arrendeavtalet undertecknats. Arrendetagaren bör utnyttja köptionen inom tre år från och med undertecknandet av det långfristiga arrendeavtalet, dock senast 31.12.2023. Tomtens försäljningspris är för närvarande ca tio miljoner femhundra tusen (10 500 000) euro (500 euro/m<sup>2</sup>vy). Detta pris grundar sig på en utomstående värdering som finns att tillgå.

#### Till slut

Värderingsutlåtandet är en sekretessbelagd handling (MyndOffL 24 § 1 mom. 17 punkten). De förtroendevalda har tillfälle att ta del av handlingen på stadens registratorskontor när föredragningslistan har publicerats. På sammanträdesdagen finns den tillgänglig hos sammanträdesets sekreterare.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Utdrag

##### Utdrag

Den som reserverat tomten

##### Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

Stadsmiljönämnden



24.10.2018

Ärende/7

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.10.2018 § 636

HEL 2017-014000 T 10 01 01 00

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää lisätä osto-oikeuden HUS:lle varatun tontin 15643/1 (Meilahti, Zaidankatu) maanvuokrasopimukseen seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 25,70 euroa (nykyarvo 500 euroa/k-m<sup>2</sup>, ind. 1946).

2

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

3

Kokonaiskauppahintaa korotetaan kahden (2) %:n suuruisen vuotuisen koron mukaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

4

Vuokralaisen osto-oikeus on voimassa kolme vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, kuitenkin kauintaan 31.12.2023 asti.

5

Mahdollisessa kaupassa noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavomaisia ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

17.09.2018 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

---

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



24.10.2018

Ärende/7

Kaupunkiympäristölautakunta 21.08.2018 § 378

HEL 2017-014000 T 10 01 01 00

Zaidankatu

Eesitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojao-  
stolle tontin varaamista silmäsaaraan suunnittelua varten Meilahdesta  
seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on HUS-Tilakeskus (Y-tunnus 1567535-0).

2

Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.

3

Varausalue on asemakaavan muutoksen nro 11642 mukainen tontti  
15643/1.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hank-  
keen yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan, kaupunginkanslian  
sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa.

4

Tontille on suunniteltava silmäsaara. Suunnitelulla ja toteutuksella ei  
saa aiheuttaa haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille tai  
kunnallistekniikan verkostoille.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin maanalaisilla alueilla sijaitsee  
huolto- ja pysäköintiliikennetunneli suoja-alueineen (tu).

6

Varauksensaaja on tietoinen, ettei tontin rakentamiskelpoisuutta ole tut-  
kittu.



24.10.2018

Ärende/7

Käytettävissä olevien tietojen perusteella tontilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

7

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

8

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

9

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

10



24.10.2018

Ärende/7

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausaika.

B

Kaupunkiympäristölautakunta oikeuttaa tonttipäällikön vuokraamaan kohdassa A mainitun tontin siten että:

1

Vuokra-aika päättyy 30.6.2048.

2

Vuokra määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 20,60 euroa (nykyarvo 400 euroa/k-m<sup>2</sup>, ind. 1946).

3

Vuokrauksen edellytyksenä on päätösehdotuksen kohdassa A sanottu varaus.

4

Vuokrauksessa muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että vuokralaisella on kohdassa A mainittuun tonttiin osto-oikeus siten että:

1

Kauppahinta määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 25,70 euroa (nykyarvo 500 euroa/k-m<sup>2</sup>, ind. 1946).

2

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

3

Kokonaiskauppahintaa korotetaan kahden (2) %:n suuruisen vuotuisen koron mukaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kaupakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.



24.10.2018

Ärende/7

4

Vuokralaisen osto-optio on voimassa kolme vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, kuitenkin kauintaan 31.12.2023 asti.

5

Mahdollisessa kaupassa noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

14.08.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi