



10.04.2024

Ärende/7

§ 83

Fastställande av arrendepprinciper för vissa tomter för projektet Dals samsjukhus (Dal, tomterna 18626/6–10)

HEL 2023-015096 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendepprinciper för tomterna 18626/6–10 i Dal i enlighet med detaljplanen nr 12681 och tomtindelningen nr 13890 enligt följande:

- årsarrendet för YS-tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 21,64 euro per kvadratmeter våningsyta och ett årligt avkastningsmål på fem procent
- årsarrendet för YS/s-tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 19,47 euro per kvadratmeter våningsyta och ett årligt avkastningsmål på fem procent
- det underjordiska parkeringsområde som betjänar Dals samsjukhus och är i överensstämmelse med detaljplanen nr 12681 kan i sin helhet utarrenderas till en nominell engångsersättning på en euro, eftersom parkeringsområdets pris allmänt anses ingå i priset för byggrätten enligt det huvudsakliga användningsändamålet
- tomterna och det underjordiska området kan utarrenderas högst fram till 31.12.2093 med början vid en tidpunkt som chefen för teamet Fastighetsutveckling och tomter för verksamhetslokaler bestämt
- hyran tas ut av den våningsyta som byggs på tomterna
- det arrende för tomten 18626/6 som fastställs utgående från ovanstående principer kan sänkas på grund av de kostnader som anläggning av en vägtunnel från Auroraporten till tomten medför, förutsatt att arrendet fortfarande är på en nivå enligt marknadsvillkor
- i övrigt gäller villkoren i arrendeavtalsblanketten för affärs- och kontorsområden och de av chefen för teamet Fastighetsutveckling och tomter för verksamhetslokaler föreskrivna tilläggs villkoren.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Sökande av ändring

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

FO-nummer
0201256-6



10.04.2024

Ärende/7

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Fastighetsaktiebolaget Gemen-
samma Sjukhuset i Dal

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Projekt

Avsikten med projektet Dals samsjukhus är att överlåta tomterna 18626/6–10 genom långfristiga arrendeavtal till Fastighetsbolaget Dals samsjukhus som är ett fastighetsbolag som Helsingfors stad och HUS äger tillsammans.

I och med projektet byggs det nya samsjukhusets huvudbyggnad på tomt 6 (66 906 m² våningsyta) och byggnaderna på tomt 10 (sammanlagt 24 650 m² våningsyta) byggs om. På tomten har dessutom anvisats tillbyggnadsrätt på 12 000 m² våningsyta för nybyggnad. Projektet genomförs stegvis under åren 2022–2030. I projektet byggs lokaler för HUS:s och Helsingfors psykiatriska sjukhusvård och för cirka hälften av de vårdplatser som Helsingfors sjukhus behöver. I projektet byggs dessutom lokaler för HUS:s krävande neurologiska rehabilitering och för poliklinikfunktioner, stödtjänster, undervisning, forskning och administration som stöder dessa. Stadsfullmäktige godkände 10.6.2020 (157 §) projektplanen för Dals samsjukhus.

Genom att fastställa arrendeprinciperna möjliggörs att projektet framskrider smidigt, eftersom chefen för teamet Fastighetsutveckling och tomter för verksamhetslokaler i fortsättningen kan fatta beslut om arrenderingar genom tjänsteinnehavarbeslut.

Uppgifter om detaljplan och tomter

Tomterna 18626/6, 7 och 8 upptas i detaljplanen nr 12681 som ett kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS), där dessutom lokaler som betjänar forsknings-, undervisnings- och affärsverksamhet inom hälsovården samt en parkeringsanläggning får placeras. Övriga affärs- och servicelokaler får dessutom placeras på byggnadernas nedersta våningar.



Tomten 18626/6 har en yta på 43 382 m² och byggrätt på 121 000 m² vy.

Tomten 18626/7 har en yta på 9 066 m² och byggrätt på 29 500 m² vy. Tomten utarrenderas för tillfället till Invalidförbundet rf med ett arrendeavtal som löper ut 31.5.2029.

Tomten 18626/8 har en yta på 7 510 m² och byggrätt på 10 500 m² vy. Tomten utarrenderas för tillfället till fastighetsbolaget Koy Neurotalo med ett arrendeavtal som löper ut 31.5.2029.

Tomterna 18626/9 och 10 upptas i den samma detaljplanen som ett kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS/s), som är stadsbildsmässigt, arkitektoniskt, parkhistoriskt och kulturhistoriskt värdefullt. Dessutom får lokaler som betjänar forsknings-, undervisnings- och affärsverksamhet inom hälsovården samt ett daghem och en parkeringsanläggning placeras på kvartersområdet.

Tomten 18626/9 har en yta på 3 112 m² och byggrätt på 2 330 m² vy.

Tomten 18626/10 har en yta på 30 895 m² och byggrätt på 34 320 m² vy.

På tomterna ligger nuvarande byggnader för Dals sjukhus.

I Generalplan 2016 för Helsingfors är tomterna anvisade som innerstadsområde (C2).

Reserveringar

Tomterna har inte reserverats, eftersom det är fråga om ett gemensamt projekt mellan staden och HUS.

Arrendeprinciper för tomterna

Fastställande av tomternas arrende och arrendetid

Årsarrendet för YS-tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet oktober 1951 = 100 motsvaras av ett pris på 21,64 euro per kvadratmeter våningsyta.

I dagens penningvärde skulle grunden för arrendet bli kapitalvärdet 500 euro/m² vy. Årsarrendet för tomten 18626/6 skulle nu uppgå till 1 672 985,82 euro med 66 906 m² vy byggrätt och ett avkastningsmål på fem procent.

Dessutom bestäms årsarrendet för YS/s-tomterna så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet oktober 1951 = 100 motsvaras av ett pris på 19,47 euro per kvadratmeter våningsyta.



10.04.2024

Ärende/7

I dagens penningvärde skulle grunden för arrendet bli kapitalvärdet 450 euro/m² vy. Årsarrendet för tomten 18626/10 skulle nu bli 772 117,12 euro med 34 320 m² vy byggrätt och ett avkastningsmål på fem procent.

Arrenden justeras så att de motsvarar levnadskostnadsindex vid utarrenderingen.

Att arrendet bestämts marknadsmässigt enligt ovan har säkerställts med hjälp av en opartisk värderare (Newsec Valuation Oy 23.2.2022). Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Tomterna och det underjordiska området kan utarrenderas högst fram till 31.12.2093 med början vid en tidpunkt som chefen för teamet Fastighetsutveckling och tomter för verksamhetslokaler bestämt.

Fastställande av arrendet för det underjordiska parkeringsområdet

Det underjordiska parkeringsområde som betjänar Dals samsjukhus kan utarrenderas till en nominell engångsersättning på en euro.

Enligt etablerad praxis ingår parkeringsanläggningen i priset för byggrätten, om tomten arrenderas för dess huvudsakliga användningsändamål, och inget separat arrende tas ut. I det här fallet ligger parkeringsanläggningen ändå under flera tomter. Inkludering av anläggningen i arrendeavtalet för en tomt skulle leda till en situation där anläggningen omfattar ett större område än tomten som utarrenderas. Därför och med beaktande av det som nämns ovan är det ändamålsenligt att utarbeta ett självständigt arrendeavtal med ett nominellt arrende för den underjordiska parkeringsanläggningen.

Beaktande av kostnaderna för vägtunneln från Auroraporten

I den långfristiga utarrenderingen av tomt 18626/6 kan staden beakta anläggningskostnaderna för en vägtunnel från Auroraporten till tomten genom att sänka tomtens arrende enligt de faktiska kostnaderna.

Vägtunneln byggs på tomten, eftersom detaljplanen utarbetad av staden inte möjliggör en tillräckligt omfattande ovanjordisk körförbindelse direkt från gatan till tomten. Byggande av vägtunneln medför betydande kostnader för projektet. Enligt projektets kostnadskalkyl uppgår kostnaderna för att bygga tunneln till sammanlagt 21 344 741 euro. Kostnaderna dras av från arrendet på det sätt som man senare kommer närmare överens om till exempel genom att bevilja en procentuell nedsättning i arrendet för arrendeperioden.

Behörighet



10.04.2024

Ärende/7

Enligt 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över 30 år.

När stadsfullmäktige har fastställt arrendeprinciperna har chefen för teamet Fastighetsutveckling och tomter för verksamhetslokaler inom stadsmiljösektorn med stöd av förvaltningsstadgan (16 kap. 1 § 2 mom. 2 punkten) och stadsmiljönämndens beslut (4.4.2023, § 194) rätt att besluta om utarrendering av tomterna.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagematerial

1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Fastighetsaktiebolaget Gemen-
samma Sjukhuset i Dal

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 25.03.2024 § 179

HEL 2023-015096 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Laaksossa sijaitseville asemakaavan nro 12681 ja tonttijaon nro 13890 mukaisille tonteille 18626/6–10 seuraavat vuokrausperiaatteet:

- YS-tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaa-



- vaa 21,64 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
- YS/s-tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastavaa 19,47 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
 - Laakson yhteissairaalaa palveleva asemakaavan nro 12681 mukainen maanalainen pysäköintialue voidaan vuokrata kokonaisuudessaan nimellisellä 1 euron kertakorvauksella, sillä pysäköintialueen hinnan katsotaan vakiintuneesti sisältyvän pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden hintaan
 - tontit ja maanalainen alue voidaan vuokrata enintään 31.12.2093 saakka toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päättämistä ajankohdasta alkaen
 - vuokraa peritään tonteille toteutettavasta kerrosalasta
 - edellä mainituin perustein määriteltävää maanvuokraa voidaan alentaa tontin 18626/6 osalta Auroranportilta tontille johtavan ajotunnelin toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten vuoksi edellyttäen, että maanvuokra on edelleen markkinaehtoisella tasolla
 - muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2024 § 121

HEL 2023-015096 T 10 01 01 02

Lääkärinkatu 8, Urheilukatu 9

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Laaksossa sijaitseville asemakaavan nro 12681 ja tonttijaon nro 13890 mukaisille tonteille 18626/6-10 vahvistetaan seuraavat vuokrausperiaatteet:

- YS-tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastavaa



- vaa 21,64 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
- YS/s-tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastavaa 19,47 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
 - Laakson yhteissairaalaa palveleva asemakaavan nro 12681 mukainen maanalainen pysäköintialue voidaan vuokrata kokonaisuudessaan nimellisellä 1 euron kertakorvauksella, sillä pysäköintialueen hinnan katsotaan vakiintuneesti sisältyvän pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden hintaan
 - tontit ja maanalainen alue voidaan vuokrata enintään 31.12.2093 saakka toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päättämistä ajankohdasta alkaen
 - vuokraa peritään tonteille toteutettavasta kerrosalasta
 - edellä mainituin perustein määriteltävää maanvuokraa voidaan alentaa tontin 18626/6 osalta Auroranportilta tontille johtavan ajotunnelin toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten vuoksi edellyttäen, että maanvuokra on edelleen markkinaehtoisella tasolla
 - muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päättämiä lisäehtoja.

L2118-10

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi