



12.06.2023

34 §**Maanalaisen alueen vuokraaminen Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaalalle Meilahti-Laakso logistiikkatunnelia varten (Laakso ja Meilahti)**

HEL 2023-006327 T 10 01 01 02

Urheilukadulta Haartmaninkadulle

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti:

- vuokrata Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaalalle (y-tunnus 3202258-9) tunnelia varten Helsingin Laaksossa ja Meilahdessa sijaitsevan karttaliite 1:n mukaisen noin 16 603 m²:n suuruisen maanalaisen alueen ja siihen liittyvien maanpäällisten rakennelmien alueen liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

S0118-17

Päätöksen perustelut**Hakija ja hanke**

Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaala pyytää, että sille vuokrataan pitkäaikaisesti esityksen mukainen vuokra-alue Laakson yhteissairaalan ja Meilahden kampuksen välisen logistiikkatunnelin rakentamista varten.

Hakija on Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) ja Helsingin kaupungin yhdessä omistama kiinteistöosakeyhtiö. Hakijan tarkoituksena on toteuttaa kaavatonteille 18626/6 ja 10 Laakson yhteissairaala -hanke, jossa tontille 6 toteutetaan kolme uudisrakennusta (yhteensä 161 000 k-m²) ja tontilla 10 sijaitsevat rakennukset (yhteensä 36 650 k-m²) peruskorjataan. Hanke toteutetaan vaiheittain vuosina 2021–2030. Hankkeessa toteutetaan tilat HUS:n ja Helsingin psykiatriselle sairaalahoidolle sekä noin puolelle Helsingin sairaalan tarvitsemista sairaansijoista. Lisäksi hankkeessa toteutetaan tilat HUS:n vaativalle neurologiselle kuntoutukselle sekä näitä tukeville poliklinikkatoiminnoille, tukipalveluille, opetukselle, tutkimukselle ja hallinnolle.



12.06.2023

Nyt tehtävä vuokraus koskee Meilahden kampuksen ja Laakson yhteis-sairaalan välistä logistiikkatunnelia, joka mahdollistaa potilas- ja materiaalikuljetukset sairaaloiden välillä. Tunnelia ei käytetä ajoneuvoliikenteeseen.

Kaava- ja tonttitiedot

Vuokra-alue on asemakaavassa nro 12681 (2022) osoitettu mahl/k-alueeksi, jolle saa sijoittaa korttelien 18626 ja 15526 väliset sairaala-toimintaa palvelevat ajo- ja logistiikkatunneliyhteydet sekä pelastuskäytävän suojavyöhykkeineen. Tunneliin saa lisäksi sijoittaa yhdyskustateknisen huollon tiloja. Alue on varattu kunnan tarpeisiin.

Vuokra-alue sijoittuu osittain katualueille ja osittain yksityisessä omistuksessa olevien tonttien alle, minkä johdosta kaupunki on käynnistänyt alueesta lunastusmenettelyn kaavassa olevan k-merkinnän perusteella. Kaupungilla on myönnetty alueesta ennakkohaltuunotto-oikeus lunastustoimikunnan päätöksellä 27.3.2023 (toimitusnumero 2022-695010). Vuokraus perustuu tähän ennakkohaltuunottoon. Lunastustoimituksen diaarinumero on MMLm/13185/33/2022.

Vuokra-alueen pinta-ala on 16 603 m².

Vuokra-alue on yleiskaavassa (2016) osoitettu kantakaupungin (C2) alueeseen.

Alueen vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään alueen vuokraamista päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto on 10.6.2020 (§ 157) hyväksynyt Laakson yhteis-sairaala -hanketta koskevan hankesuunnitelman. Vuokraus toteuttaa tätä hankesuunnitelmaa.

Alueen vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksessä alue 1.6.2023 - 30.9.2052 tunnelia varten.

Vuokrauseriaatteita ei ole vahvistettu alueelle.

Tontin vuokraaminen kyseiseksi ajaksi ja käyttötarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Laakson yhteissairaalan tunnelia varten ja vuokraus toteuttaa Kaupunginvaltuuston hyväksymää hankesuunnitelmaa.

Tontin vuokra

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@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



12.06.2023

Tontin perusvuosivuokraksi esitetään 1 270,13 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 28 984,37 euroa.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Alueen vuosivuokra perustuu Laakson ja Meilahden alueen katumaan arviohintaan 70 €/m² (ind. 22,82), josta peritään vakiintuneen käytännön mukaisesti puolet, kun kyseessä on maanalainen vuokraus. Lisäksi vuokra perustuu vuokrattavan alueen pinta-alaan 16 603 m² ja kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotoiseen tuottoon. Elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra lasketaan siten kaavalla: 1,53 x 22,82 x 16 603 x 0,05.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävälle vuokra-alueelle ei ole vahvistettu erityisiä vuokrausperiaatteita.

Esitettävä alueen vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta sitä, että vuokralaiselle esitetään vuokrattavaksi po. tontti ilman erityistä julkista hakua, koska kyseessä on kaupungin oma hanke.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Sopimuksen 24 §:än esitetään otettavaksi ehtoa, jonka mukaan: "Vuokralainen on tietoinen, että tämä pitkäaikainen vuokraus perustuu vuokra-alueen ennakkohaltuunottoon lunastustoimituksessa, eikä varsinaista lunastusta ole vuokraushetkellä saatettu loppuun. Vuokralainen ryhtyy louhinta- ja rakennustöihin vuokra-alueella omalla vastuullaan, eikä vuokranantaja vastaa mistään vahingoista tai kustannuksista, joita vuokralaiselle voi aiheutua, mikäli lunastusta ei saada vietyä loppuun.

Muutoin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin maanalaista vuokrausta koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023, § 195 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3000 k-m², tai toistaiseksi voimas-



sa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Maaomaisuuden kehittä-
minen ja tontit -palvelu
Vuokralainen

Otteen liitteet

- Liite 1
- Liite 2
- Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta
- Liite 1
- Liite 2



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 34 §.

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 tiedoksisaannista.

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 oikaisuvaatimussajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- 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



12.06.2023

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

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

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

12.06.2023

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 12.06.2023.