



24.02.2021

Tonttipäällikkö

11 §

Tontin vuokraaminen Tammissairaala varten HUS-Tilakeskukselle (Meilahti, tontti 15643/1)

HEL 2020-004361 T 10 01 01 02

Zaidankatu 2

Päätös

Tonttipäällikkö päättää:

- vuokrata HUS-Tilakeskukselle (y-tunnus 1567535-0) sairaalaa varten Helsingin 15. kaupunginosassa (Meilahti) sijaitsevan tontin 15643/1 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,
- 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.

L1115-54

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke

HUS-Tilakeskus pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen tontti pitkäaikaisesti sairaalaa varten 1.4.2021 alkaen.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontille asemakaavan muutoksen nro 11642 ja myönnetyn poikkeamis- ja rakennusluvan mukainen, 20 353 k-m²:n rakennusoikeuden suuruinen sairaalarakennus.

Kaava- ja tonttitiedot

Asemakaavan muutos nro 11642 on tullut voimaan 4.4.2008. Tontti nro 15643/1 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Tonttia ja sairaalahanketta koskien on myönnetty poikkeamislupa (Maankäyttöjohtaja 20.3.2020, 26 §), jonka perusteella toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY) saa rakentaa sairaalarakennuksen, johon saa sijoittaa silmänsairauksien ja muun erikoissairaanhoidon polikliinisen ja operatiivisen toiminnan tiloja.

Tontin pinta-ala on 7 263 m² ja rakennusoikeus 21 000 k-m².

Asemakaava ja poikkeamispäätös ovat esityksen liitteinä 2 ja 3.



24.02.2021

Tonttipäällikkö

Varaustilanne

Tontti on ollut varattuna hakijalle silmäsairaalan suunnittelua varten 31.12.2020 saakka (Khs 17.9.2018, 598 §).

Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään tontin vuokraamista päätösehdotuksen mukaisesti. Kaupunkiympäristölautakunta on 21.8.2018 (378 §) oikeuttanut tonttipäällikön vuokraamaan tontin sen jälkeen, kun em. varauspäätös on tehty.

Hanke tukee Meilahden sairaala-aluetta. Sen sijainti olemassa olevan sairaala-alueen välittömässä läheisyydessä sekä toiminnan sijoittaminen yhteen rakennukseen lisää synergiaetuja sekä tilojen että henkilöstön käytön suhteen.

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavapalvelu puoltavat vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista.

Tontin vuokra-aika ja vuokran määrä

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi tontti 30.6.2048 saakka sairaalaa varten. Tontin perusvuosivuokraksi esitetään 21 630 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 428 274 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunta on 21.8.2018 (378 §) päättänyt, että tontti voidaan vuokrata sairaalaa varten enintään 30.6.2048 saakka ja että vuokra määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 20,60 euroa (nykyarvo 408 euroa/k-m², ind. 19,80). Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen.

Vuokra perustuu lisäksi kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon ja asemakaavan mukaiseen 21 000 k-m²:n rakennusoikeuteen (21 000 k-m² x 20,60 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 19,80).

Vuokrasopimukseen esitettävä osto-oikeus

Tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen esitetään otettavaksi ehto, että vuokralaisella on oikeus ostaa tontti seuraavin ehdoin:

1

**Tonttipäällikkö**

Kauppahinta määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 25,70 euroa.

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 tavanomaisia ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Kaupunginvaltuusto on 24.10.2018 (322 §) vahvistanut, että tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen voidaan ottaa edellä sanotun sisältöinen osto-oikeus.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu edellä selostettujen vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Lisäksi esitettävä tontin 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 tonttihakua. Vuokralaisen kanssa neuvottelut ovat alkaneet ennen kaupunginhallituksen päättämien periaatteiden hyväksymistä ja niitä ei ole tarkoitus soveltaa tältä osin taannehtivasti jo alkaneisiin neuvotteluihin.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Tontin maanvuokrasopimukseen 22 ja 23 §:iin esitetään erityisiä ehtoja siitä, että vuokralainen on tietoinen maanalaisilla alueilla sijaitsevista



24.02.2021

Tonttipäällikkö

huolto- ja pysäköintiliikennetunnelin suoja-alueista (tu) ja että hankkeen vaatimien katu- ja johtosiirto ym. -töiden aiheuttamien kustannusten ja kautumisesta osapuolten kesken on sovittu maanvuokrasopimuksen liitteenä olevan taulukon mukaisesti.

Muuten tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään oikeuttanut tonttipäällikön vuokraamaan esityksen kohteena olevan tontin.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimus liitteineen
- 2 Asemakaavan muutos nro 11642
- 3 Poikkeamispäätös

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kaupunki	Liite 1 Liite 2 Liite 3



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 11 §.

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



24.02.2021

Tonttipäällikkö

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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

Pöytäkirja

7 (7)

24.02.2021

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 24.02.2021.