



16.04.2020

46 §**Tontin vuokraaminen Tammissairaalan rakennusluvan hakemista varten HUS-Tilakeskukselle (Meilahti, tontti 15643/1)**

HEL 2020-004361 T 10 01 01 02

Zaidankatu 2

Päätös

Yritystontit -tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata HUS-Tilakeskukselle (1567535-0) sairaalahankkeen rakennusluvan hakemista varten Helsingin 15. kaupunginosassa (Meilahti) sijaitsevan korttelin 15643 tontin 1 (pinta-ala 7 263 m², 20 750 k-m² k-m², Zaidankatu 2) 1.4.-30.9.2020, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa. Lyhytaikaisista vuokrausta voidaan tarvittaessa jatkaa siten, että jäljempänä ehdossa mainittu kokonaisvuokra peritään vain yhden kerran,
- kokonaisvuokra on 71 235 euroa, sen eräpäivä on 15.5.2020 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä,
- vuokra-alueelle saa hakea rakennusluvan enintään 21 000 k-m²:n sairaalarakennukselle,
- vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita,
- vuokralainen on tietoinen, että tontin maanalaisilla alueilla sijaitsee huolto- ja pysäköintiliikennetunnelin suoja-alueita (tu),
- vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, Kati Valkama, puhelin 09 310 36573). Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan,

Postiosoite

PL 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>**Puhelin****Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



16.04.2020

että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 11642, hanketta koskevan poikkeamispäätöksen ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Vuokra-alueella sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia. Vuokra-alueella on mahdollisesti vanhan pysäköintialueen rakenteita,

- hankkeen vaatimien katu- ja johtosiirto ym. -töiden aiheuttamien kustannusten jakautumisesta osapuolten kesken on sovittu liitteenä 1 olevan taulukon mukaisesti,

- vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos vuokra-aluetta ei voida myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, vuokraus viivästyy tai sen vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen.

L1115-53

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke

HUS-Tilakeskus pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle asemakaavan muutoksen nro 11642 ja vireillä olevan poikkeamishakemuksen mukai-



16.04.2020

nen, noin 21 000 k-m²:n rakennusoikeuden suuruinen sairaalarakennus.

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Pitkäaikainen vuokraus tai tontin myynti hakijalle on tarkoitus tehdä heti rakennusluvan myöntämisen jälkeen.

Kaava- ja kiinteistötiedot

Asemakaavan muutos nro 11642 on tullut voimaan 4.4.2008. Tontti nro 15643/1 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tontilla on rakennusoikeutta 21 000 k-m² ja tontille voidaan rakentaa enintään 117 autopaikkaa.

Tonttia ja hanketta koskien on juuri myönnetty poikkeamislupa (HEL 2019-007535, 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.

Varaustilanne

Kaupunginhallitus on varannut vuokra-alueen (17.9.2018, 598 §) hakijalle silmänsairaalan suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään vuokra-alueen lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista varten päätösehdotuksen mukaisesti.

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavapalvelu puoltavat vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista.

Vuokra-aika

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Vuokra

Esitettävä vuokraus ja sen vuokra perustuvat kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen. Kaupunkiympäristölautakunta on 21.8.2018 (378 §) päättänyt oikeuttaa tonttipäällikön vuokraamaan kyseisen tontin 30.6.2048 saakka.



16.04.2020

Em. päätöksen mukaisten vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 20,60 euroa.

Lisäksi vuokraus perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon ja kaupunkiympäristötoimialan vakiintuneeseen käytäntöön, jonka mukaan vuokra-alue voidaan vuokrata kuudeksi kuukaudeksi kahden kuukauden vuokraa vastaavalla vuokralla edellyttäen, että vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta käyttää vuokra-aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu 70 982,45 euroa ($21\ 000\ \text{k-m}^2 \times 20,60\ \text{euroa/k-m}^2 \times 0,05 \times \text{ind. } 19,76 / 12\ \text{kk} \times 2\ \text{kk}$).

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä vuokraus on edellä sanottujen kaupunkiympäristölautakunnan kyseiselle vuokra-alueelle päättämien vuokrausperiaatteiden mukainen.

Esitettävä vuokraus on kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Vuokrauksen ehdot

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat pääosin kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavanomaisen käytännön mukaisia.

Esitettävään vuokraukseen otetaan myös ehto maanalaisesta tunnelista sekä maaperäehto, koska ne ovat tiedossa. Samoin ehto vastuunjaosta liitteineen hankkeen vaatimien kadunrakennustöiden, johtosiirtojen ym. osalta on tarkoituksenmukaista ottaa jo tähän lyhytaikaiseen maanvuokrasopimukseen, koska siitä on neuvoteltu ja sovittu osapuolten kesken niiltä osin ja sellaisella tarkkuudella kuin se tässä vaiheessa hanketta on mahdollista.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoitukseen yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin yritystontit -



16.04.2020

tiimin päällikölle, kun kiinteistölle on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäätös on tehty.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vastuunjako Tammissairaala
- 2 Asemakaava nro 11642
- 3 Poikkeamispäätös

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 46 §.

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 oikaisuvaatimustajan 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 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



16.04.2020

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

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

8 (8)

16.04.2020

Pasi Lehtiö
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 16.04.2020.

Postiosoite

PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin**Faksi**

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566