

AIESOPIMUS KORTTELIALUEELLA 18626 KAUPUNGIN OMISTUKSEEN JÄÄVIÄ TONTTEJA JA /TAI RAKENNUKSIA VARTEN TARVITTAVIEN AUTOPAikkojen JA TARVITTAVIEN RASITTEIDEN JA/TAI PYSYVIEN OIKEUKSIEN PERUSTAMISESTA

1. OSAPUOLET

- 1.1. Helsingin kaupunki. Y-tunnus 0201256-6, Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
- 1.2. Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaala, Y-tunnus 3202258-9,
jäljempänä LYS.

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 2.1. Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia:
 - LYS:n ja Helsingin kaupungin kesken noudatettavista periaatteista, joiden mukaan korttelin 18626 alueella kaupungille jääville tonteille / rakennuksille annetaan mahdollisuus tarvittaessa hankkia autopaikkoja LYS:n toteuttamasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta.
 - Niistä periaatteista, joiden mukaan kaupungille jäävän erillisen Tuberkuloositoimiston tontin 9 kunnallistekniset liittymät ja talotekniset ratkaisut pyritään hoitamaan.
 - Sitoumuksesta laatia koko korttelin tulevien eri kiinteistöjen välille tarvittavat rasitesopimukset ja/tai kiinteistöjen yhteisjärjestely tarvittavista pysyvistä oikeuksista.

3. SOPIMUKSEN TAUSTAA

3.1. LYS

LYS on Helsingin kaupungin ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän ("HUS") perustama ja puoliiksi tasaosuuksin omistama kiinteistöosakeyhtiö, joka suunnittelee, rahoittaa ja rakennuttaa uuden yhteissairaalan Helsingin kaupungilta vuokrattavalle Laakson kaupunginosan korttelin 18626 alueelle ja vuokraa rakennukset niiden valmistuttua HUS:lle ja kaupungin sosiaali- ja terveystoimialalle tai muulle toiminnasta vastaavalle taholle.

3.2. Kaavoitustilanne, rakennusoikeudet ja alueella sijaitsevat rakennukset

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutoksen omistamalleen korttelin 18626 alueelle. Kaavamuutos on saanut lainvoiman 16.6.2022. Korttelialue jakaantuu kahteen osaan, Pohjoiseen alueeseen, jonka kaavamerkintä on YS/s ja Eteläiseen korttelialueeseen, jonka kaavamerkintä on YS. Kortteliin on hyväksytty 26.9.2022 tonttijako nro 13890 LYS:n, Invalidiliitto ry:n ja Kiinteistö Oy Neurotalon yhdessä esittämän tonttijakoehdotuksen mukaisesti. Kortteliin tulee sijoittumaan yhteensä viisi tonttia, joita ei ole vielä muodostettu lohkomalla.

Jäljempänä tonttinumeroilla tarkoitetaan tonttijaon nro 13890 mukaisia tontteja.

Korttelin 18626 hyväksytty tonttijakokartta liitteenä 1.

3.2.1. Pohjoinen YS/s korttelialue

Pohjoisen YS/s korttelialueen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 36 650 k-m² ja siellä sijaitsee vanhoja suojeltuja Laakson sairaalarakennuksia seuraavasti:

- | | |
|------------------------------------|--------------------------|
| • Tuberkuloositoimisto, (LF), | 2 330 k-m ² . |
| • Pohjoinen sairaalarakennus, (LG) | 6 880 k-m ² . |
| • Läntinen sairaalarakennus, (LE) | 7 500 k-m ² . |
| • Itäinen sairaalarakennus, (LM) | 7 580 k-m ² . |
| • Kappeli, (LK) | 360 k-m ² . |
| • Huoltorakennus (LL) | ei rakennusoikeutta. |

Lisäksi tälle alueelle on kaavassa osoitettu 12 000 k-m²:ä rakennusoikeutta ns. Pohjoiselle sairaalan uudisrakennukselle (LJ), mikä toteutetaan osana LYS-hanketta.

Hyväksytyn tonttijaon mukaan Pohjoiselle korttelialueelle YS/s muodostuu kaksi tonttia, tontit 9 ja 10.

Kaupungin omistukseen jäävä Tuberkuloositoimisto, (rakennus LF) sijoittuu omalle tontille 9 ja kaikki muut em. rakennukset sekä LYS-hankkeeseen kuuluva tuleva Pohjoinen uudisrakennus (LJ) sijoittuvat tulevalle tontille 10.

3.2.2. Eteläinen YS korttelialue

Eteläiseltä YS korttelialueelta on purettu päiväkotirakennus ja vanha terveyskeskusrakennus. Lisäksi alueella sijaitsevat asuinrakennukset tullaan purkamaan.

Hyväksytyn tonttijaon mukaan Eteläiselle korttelialueelle muodostetaan kolme erillistä tonttia, joista tontille 6 sijoittuu uusi Laakson yhteissairaalan päärakennus (LA, LB, LC ja LD) ja ns. itäisen uudisrakennuksen alue, joka jää sairaalan laajennusvarakaksi tulevaisuudessa toteutettavaksi. Lisäksi Eteläiselle YS korttelialueelle muodostetaan tontit 7 ja 8, joilla sijaitsee

Invalidiliitto ry:n ja Koy Neurotalon omistamat 2000 -luvun alussa rakennetut rakennukset. Invalidiliitto ry:n ja Koy Neurotalon nykyiset maanvuokrasopimukset ovat voimassa toukokuun loppuun 2029 asti.

Eteläisellä YS korttelialueella on maanpäällistä rakennusoikeutta yhteensä 132 000 k-m² ja maanalaista rakennusoikeutta 29 000 k-m². Se jakautuu tuleville eri tonteille seuraavasti.

- LYS:n sairaalan päärakennukselle (rakennukset LA, LB, LC ja LD) tarkoitetulle vuokratontille 6 tulee maanpäällistä rakennusoikeutta 98 000 k-m² ja maanalaista rakennusoikeutta 23 000 k-m².
- Invalidiliitto ry:n vuokratontille 7 tulee maanpäällistä rakennusoikeutta 25 500 k-m² ja maanalaista rakennusoikeutta 4 000 k-m².
- Koy Neurotalolle vuokratontille 8 tulee maanpäällistä rakennusoikeutta 8 500 k-m² ja maanalaista rakennusoikeutta 2 000 k-m².

Koko korttelin yhteen laskettu rakennusoikeus on 197 650 k-m², mikä sisältää sekä maanpäällisen, että maanalaisen rakennusoikeuden.

3.3. *Asemakaavan autopaikoitusta koskevat määräykset*

Asemakaavan mukaan maanalaisia autopaikkoja saa osoittaa YS ja YS/s korttelialueille tontille enintään 650 ap. Lisäksi maanpäällisille alueille saa osoittaa lyhytaikaisia paikkoja saattoliikennettä varten.

Autopaikkoja koskeva kaavamääräys koskee koko korttelin 18626 aluetta, eikä kaavassa ole tontikohtaisesti esitetty mitään vähimmäismäärää autopaikoille.

4. HANKESUUNNITELMAN PÄIVITYS JA SEN VAIKUTUKSET

4.1. LYS:in hankesuunnitelmaa on päivitetty 4.11.2022 kustannustason nousun johdosta mm. siten, että:

- YS/s korttelialueella sijaitseva sr-2 merkinnällä suojeltu Laakson sairaalarakennus, rakennus (LG), ei tule LYS:n käyttöön.
- Eteläisellä YS korttelialueella on luovuttu itäisen uudisrakennuksen toteuttamisesta tulevalle sairaalatontille 6. Nämä sairaalatoiminnot siirretään Ohkolaan ja ko. tontin 6 alue jää sairaalan tulevaisuuden laajennusvaraksi.
- Maanalaisesta pysäköintilaitoksesta / Aurorantunnelista maan päälle tulevan ajoyhteyden T4 toteutuksesta on luovuttu ainakin toistaiseksi. Se jää kuitenkin varaukseksi mahdollista myöhempää toteutusta varten.

4.2. Hankesuunnitelman päivityksen vaikutuksia

Hankesuunnitelman päivityksen seurauksena Pohjoisen YS/s korttelialueen tontille 10 tulee sijoittumaan sekä LYS-hankkeeseen kuuluvia rakennuksia, että sellaisia rakennuksia, jotka jäävät joko kaupungin tai LYS:in omistukseen mutta eivät kuulu LYS-hankkeeseen seuraavasti:

- Pohjoinen uudisrakennus (LJ), jonka rakennusoikeus on 12 000 k-m² toteutetaan osana LYS-hanketta ja se kuuluu LYS-hankkeeseen ja
- Laakson vanhat sairaalarakennukset (LE) ja (LM) on tarkoitus peruskorjata osana LYS-hanketta ja ne jäävät LYS:n omistukseen.
- Pohjoinen säilytettävä sairaalarakennus, rakennus (LG), jää kaupungin omistukseen, eikä se kuulu LYS-hankkeeseen.
- 360 k-m²:n suuruinen Kappelirakennus (LK), joka ei sisälly LYS-hankkeeseen mutta jonka tuleva omistus on vielä ratkaisematta.

5. KAUPUNGIN OIKEUS SILLE KORTTELIIN 18626 JÄÄVIÄ TONTTEJA JA /TAI RAKENNUKSIA VARTEN TARVITTAVIEN AUTOPAIKKOJEN HANKKIMISEEN

5.1. Tontti- /rakennuskohtaisten autopaikkamäärien määräytyminen

Kaavassa ei ole esitetty tonttikohtaisia vähimmäisautopaikkavelvoitteita. Tämän johdosta tonttikohtaiset enimmäisautopaikkamäärät sovitaan määräytyvän tontti- ja /tai rakennuskohtaisten rakennusoikeuksien suhteessa kaavan korttelialueelle sallittuun enimmäisautopaikkamäärään.

Selvyyden vuoksi todetaan, että jäljempänä sanotun lailla määräytyvät autopaikkamäärät ovat enimmäismääriä ja kaupungilla on oikeus niin halutessaan hankkia tarpeen mukaan myös enimmäismäärää vähemmän autopaikkoja LYS:n toteuttamasta pysäköintilaitoksesta.

5.1.1. Tuberkuloositoimiston tontin 9 enimmäisautopaikkamäärä

Kaavatontille 9 asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on 2 330 k-m² ja koko korttelin rakennusoikeus, johon luetaan sekä maanpäällinen että maanalainen rakennusoikeus, on 197 650 k-m². Näin ollen Tuberkuloositontin osuus koko korttelin rakennusoikeudesta on 1,178 %.

Koko korttelin alueelle saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin enintään 650 autopaikkaa. Näin ollen Tuberkuloositontin enimmäisautopaikkamäärä on 1,178 % 650:stä eli 7,657 ja pyöristettynä 8 autopaikkaa.

5.1.2. Rakennuksen LG enimmäisautopaikkamäärä

Rakennukselle LG asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on 6 880 k-m². Sen osuus koko korttelin rakennusoikeudesta on 3,480 %. Näin ollen rakennuksen 1 ja sille myöhemmin muodostettavalla tontilla on oikeus enintään 22,62, pyöristettynä 23 autopaikkaan.

5.1.3. Kappelirakennuksen enimmäisautopaikkamäärä

Kappelirakennukselle on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 360 k-m². Sen osuus korttelin koko rakennusoikeudesta on 0,182 %. Näin ollen kappelirakennuksen ja sille mahdollisesti myöhemmin muodostettavalla

tontilla on oikeus enintään 1,18, pyöristettynä 1 autopaikkaan. Koska Kappelirakennus jää tontille 10, eikä siitä olla muodostamassakaan omaa tonttia, ei sille anneta tässä vaiheessa oikeutta hankkia omaa autopaikkaoikeutta pysäköintihallista.

5.2. Autopaikkojen hinta / kustannus

Todetaan, että LYS:n toteutettavaksi tulevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen ei nyky suunnitelmien mukaan toteuteta nimettyjä autopaikkoja, jotka olisivat aina varattu tietyn tahon käyttöön ja että pysäköintilaitoksen kiinteistöjuridinen lopullinen toteutusmuoto on vielä ratkaisematta. Pysäköintilaitokseen katsotaan kuuluvan myös sinne johtava maanalainen kulkuyhteys, ns. Auroranportin tunneli.

Autopaikan kustannus määräytyy autopaikan toteutuskustannuksista ja kaupungin ohjeen mukaisesta tuottovaateesta ja poistoajasta. Lisäksi autopaikasta peritään ylläpitovuokraa/ -vastiketta.

Todetaan, että yhden autopaikan toteutuskustannukseksi on 4.11.2022 päivitettyssä hankesuunnitelmassa arvioitu 149 854 €. Laskelmassa käytetty tuottovaade on 3 % ja poisto aika on 30 vuotta (Khs 14.12.2015). Alustavasti autopaikan ylläpitokustannukseksi on arvioitu 50,00 €/kk/ap. Osapuolet sitoutuvat yhdessä määrittämään yhden autopaikan hankintahinnan myöhemmin, kun tiedetään mihin em. hankesuunnitelman kustannus tarkalleen ottaen perustuu ja miten LYS:n kustantama Aurorantunnelin kustannus ja siitä kaupungin antama vuokrahyvitys mahdollisesti huomioidaan autopaikan toteutuskustannusta määrättäessä. Autopaikan kustannus määritetään ALV 0.

6. KORTTELIN 18626 TOTEUTUKSESTA YLEISESTI

6.1. Toteutuksesta yleisesti

Kortteli 18626 muodostuu kahdesta eri korttelialueesta, pohjoisesta YS/s korttelialueesta ja eteläisestä YS korttelialueesta. Pohjoisella korttelialueella sijaitsee kolme olemassa olevaa sr-2 suojeltua nykyistä Laakson sairaalarakennusta sekä vanha Tuberkuloositoimistorakennus ja Kappelirakennus, molemmat myös suojeltuja.

Vahvistetun tonttijaon mukaan pohjoiselle korttelialueelle muodostetaan kaksi tonttia, tontit 9 ja 10. Tontille 9 sijoittuu tuberkuloosirakennus. Muut olemassa olevat rakennukset sekä uuteen yhteissairaalaan kuuluva rakennettava pohjoinen uudisrakennus sijoittuvat tontille 10.

Eteläiselle YS korttelialueelle muodostetaan hyväksytyin tonttijaon mukaan kolme tonttia, tontit 6, 7 ja 8. Tontille 6 sijoittuu uusi suuri sairaalan päärakennus (LA, LB, LC ja LD). Tontille 7 sijaitsee olemassa oleva Invalidiliitto ry:n omistama ns. Synapsia-rakennus ja tontilla 8 Kiinteistö Oy Neurotalon omistama kuntoutusrakennus (Vega talo).

LYS:n sairaalakokonaisuus sijoittuu sekä pohjoisen korttelialueen tontille 10, että eteläisen korttelialueen tontille 6. Rakennukset yhdistetään maanalaisin käytävin ja niillä on yhteistä kiinteistörajat ylittävää talotekniikkaa.

7. KUNNALLIS- JA TALOTEKNISET RATKAISUT JA NIIDEN VAATIMAT PYSYVÄT OIKEUDET

7.1. Energiajärjestelmät

Tonteille 6 ja 10 tulevia sairaalan rakennuksia varten alueelle rakennetaan alueellinen Helenin kaukolämpöön ja kaukokylmään nojautuva sekä energiankierrätykseen ja ilmavesilämpöpumppeihin perustuva yhteistuotantolaitos ja alueellinen jakeluverkosto putkistoineen. Järjestelmään liitetään energialiittymät osana järjestelmää sekä LYS:n mahdollisesti toteuttama maalämpöön perustuva energian omatuotanto energiakaivoineen. Mahdollinen maalämpöjärjestelmä ja siihen kuuluvat energiakaivot sijaitsevat molempien tonttien 6 ja 10 alueella sekä kaupungille kuuluvalla Laakson kentän alueella.

Todetaan erikseen, että tulevien tonttien 7 ja 8 olemassa oleviin liittyisiin hankkeella ei ole vaikutusta.

7.2. Kunnallistekniset johdot

Lämmön- ja kylmänhankinta

Alueverkosto liitetään Helenin kaukolämpö- ja kaukokylmäverkkoon. Kaukolämpö- ja kaukokylmäputket tuodaan tontilla 10 sijaitsevaan rakennettavaan huoltorakennukseen ja sieltä edelleen tonteilla 10 ja 6 sijaitseviin sairaalarakennuksiin. Toinen tontin 6 kaukolämmön liittymä tuodaan katualueelta suoraan tontilla 10 sijaitsevaan sairaalan päärakennukseen.

Käyttöveden ja sprinklerveden hankinta

Alueverkosto liitetään käyttöveden osalta Hsy:n vesijohtoverkostoon useamman käyttövesiliittymän kautta. Sprinklerveden osalta alueverkosto liitetään Hsy:n vesijohtoverkostoon. Alueverkostot kulkevat tonttien 6 ja 10 alueilla kiinteistörajat ylittäen.

Hulevedet

Tontin 6 hulevedet johdetaan tontin alueverkostoon, joka liitetään Hsy:n hulevesiverkkoon. Pohjoisen tontin 10 hulevedet johdetaan osin eteläisen tontin 6 alueverkostoon, josta ne kulkeutuvat hulevesiliittymien kautta Hsy:n hulevesiverkkoon.

Jätevedet

Tontin 6 jätevedet johdetaan tontin alueverkostoon, joka liitetään Hsy:n jätevesiverkkoon. Pohjoisen tontin 10 jätevedet johdetaan osin eteläisen tontin 6 alueverkostoon, josta ne kulkeutuvat jätevesiliittymien kautta Hsy:n jätevesiverkkoon.

7.2.1.1. Tarvittavat rasitteet / pysyvät oikeudet

Osapuolet / tontit 6 ja 10 sitoutuvat sopimaan ja perustamaan edellä kuvattujen energiajärjestelmien, kunnallisteknisten liittymien ja taloteknisten toteutusratkaisujen edellyttämät kiinteistöjä palvelevat ja rasittavat pysyvät oikeudet puolin ja toisin joko kiinteistö- ja rakennusrasitteina (laite-, huolto- ja yhteisrasitteina) tai koko kortteliin laadittavassa kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä, joka kirjataan Helsingin kaupungin rakennusvalvontaan ennen kortteliin ensimmäiseksi valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa.

7.2.2. Sairaalakaasu ja hengityspaineilman tuotanto ja jakelu

Sairaalakokonaisuutta palveleva happisäiliö ja hengityspaineilman tuotanto sijaitsee tontilla 6. Järjestelmä palvelee molemmilla tonteilla 6 ja 10 sijaitsevia sairaalarakennuksia ja järjestelmän alueverkostot sijaitsevat molemmilla tonteilla.

7.2.2.1. Tarvittavat rasitteet / pysyvät oikeudet

Osapuolet / tontit 6 ja 10 sitoutuvat sopimaan ja perustamaan edellä kuvatun toteutusratkaisun edellyttämät kiinteistöjä palvelevat ja rasittavat pysyvät oikeudet puolin ja toisin joko kiinteistö- ja rakennusrasitteina (laite-, huolto- ja yhteisrasitteina) tai koko kortteliin laadittavassa kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä, joka kirjataan Helsingin kaupungin rakennusvalvontaan ennen kortteliin ensimmäiseksi valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa.

7.2.3. Jäteimujärjestelmän keskuslaitteet ja verkosto

Sairaalakokonaisuutta palvelevan jäteimujärjestelmän keskuslaitteet sijaitsevat tontilla 6. Järjestelmä palvelee molemmilla tonteilla 6 ja 10 sijaitsevia sairaalarakennuksia ja järjestelmän alueverkostot sijaitsevat molemmilla tonteilla.

7.2.3.1. Tarvittavat rasitteet / pysyvät oikeudet

Osapuolet / tontit 6 ja 10 sitoutuvat sopimaan ja perustamaan edellä kuvatun toteutusratkaisun edellyttämät kiinteistöjä palvelevat ja rasittavat

pysyvät oikeudet puolin ja toisin joko kiinteistö- ja rakennusrasitteina (laite-, huolto- ja yhteisrasitteina) tai koko kortteliin laadittavassa kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä, joka kirjataan Helsingin kaupungin rakennusvalvontaan ennen kortteliin ensimmäiseksi valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa.

7.2.4. Putkipostijärjestelmän keskuslaitteet ja verkosto

Sairaalakokonaisuutta palvelevan putkipostijärjestelmän keskuslaitteet sijaitsevat tontilla 6. Järjestelmä palvelee molemmilla tonteilla 6 ja 10 sijaitsevia sairaalarakennuksia ja järjestelmän alueverkostot sijaitsevat molemmilla tonteilla.

7.2.4.1. Tarvittavat rasitteet / pysyvät oikeudet

Osapuolet / tontit 6 ja 10 sitoutuvat sopimaan ja perustamaan edellä kuvatun toteutusratkaisun edellyttämät kiinteistöjä palvelevat ja rasittavat pysyvät oikeudet puolin ja toisin joko kiinteistö- ja rakennusrasitteina (laite-, huolto- ja yhteisrasitteina) tai koko kortteliin laadittavassa kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä, joka kirjataan Helsingin kaupungin rakennusvalvontaan ennen kortteliin ensimmäiseksi valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa.

7.2.5. Rakennusautomaatiojärjestelmän keskuslaitteet ja verkosto

Rakennusautomaatiota (Rau-järjestelmä) palvelevan järjestelmän keskuslaitteet sijaitsevat tontilla 6. Järjestelmä palvelee molemmilla tonteilla 6 ja 10 sijaitsevia sairaalarakennuksia ja järjestelmän alueverkostot sijaitsevat molemmilla tonteilla.

7.2.5.1. Tarvittavat rasitteet / pysyvät oikeudet

Osapuolet / tontit 6 ja 10 sitoutuvat sopimaan ja perustamaan edellä kuvatun toteutusratkaisun edellyttämät kiinteistöjä palvelevat ja rasittavat pysyvät oikeudet puolin ja toisin joko kiinteistö- ja rakennusrasitteina (laite-, huolto- ja yhteisrasitteina) tai koko kortteliin laadittavassa kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä, joka kirjataan Helsingin kaupungin rakennusvalvontaan ennen kortteliin ensimmäiseksi valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa.

7.2.6. Mittarointijärjestelmän keskuslaitteet ja verkosto

Mittarointijärjestelmän keskuslaitteet sijaitsevat tontilla 6. Järjestelmä palvelee molemmilla tonteilla 6 ja 10 sijaitsevia sairaalarakennuksia ja järjestelmän alueverkostot sijaitsevat molemmilla tonteilla.

7.2.6.1. Tarvittavat rasitteet / pysyvät oikeudet

Osapuolet / tontit 6 ja 10 sitoutuvat sopimaan ja perustamaan edellä kuvatun toteutusratkaisun edellyttämät kiinteistöjä palvelevat ja rasittavat pysyvät oikeudet puolin ja toisin joko kiinteistö- ja rakennusrasitteina (laite-,

huolto- ja yhteisrasitteina) tai koko kortteliin laadittavassa kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä, joka kirjataan Helsingin kaupungin rakennusvalvontaan ennen kortteliin ensimmäiseksi valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa.

7.2.7. Sähkön hankinta ja jakelu

Sairaala-alueen varsinainen sähköliittymä tulee Urheilukadun liittymästä 6 tontilla 6 sijaitsevan sairaalarakennuksen LD-osan liittymismuuntamoon. Varaliittymä tulee Lääkärikadulta tontilla 10 sijaitsevaan huoltorakennukseen (LL). Sähkönjakelun aluejakelu toteutetaan tonteilla 6 ja 10 sijaitsevien eri sairaalarakennusten muuntamoiden kautta kiertävällä sairaala-alueen sisäisellä 10 kV:n rengasverkolla molempien tonttien, 6 ja 10 alueella.

7.2.7.1. Tarvittavat rasitteet / pysyvät oikeudet

Osapuolet / tontit 6 ja 10 sitoutuvat sopimaan ja perustamaan edellä kuvatun sähkönjakelun toteutusratkaisun edellyttämät kiinteistöjä palvelevat ja rasittavat pysyvät oikeudet puolin ja toisin joko kiinteistö- ja rakennusrasitteina (laite-, huolto- ja yhteisrasitteina) tai koko kortteliin laadittavassa kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä, joka kirjataan Helsingin kaupungin rakennusvalvontaan ennen kortteliin ensimmäiseksi valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa.

7.2.8. Varavoimatuotanto ja jakelu

Sairaalan varavoimakoneet sijaitsevat keskitetysti kalliioiloissa tontin 10 alueella sen itäosassa. Varavoimajakelun rakennus- ja rakennusosakohtaiset aluekaapeloinnit kulkevat molempien tonttien 6 ja 10 alueilla.

7.2.8.1. Tarvittavat rasitteet / pysyvät oikeudet

Osapuolet / tontit 6 ja 10 sitoutuvat sopimaan ja perustamaan edellä kuvatun varavoimatuotannon toteutusratkaisun edellyttämät kiinteistöjä palvelevat ja rasittavat pysyvät oikeudet puolin ja toisin joko kiinteistö- ja rakennusrasitteina (laite-, huolto- ja yhteisrasitteina) tai koko kortteliin laadittavassa kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä, joka kirjataan Helsingin kaupungin rakennusvalvontaan ennen kortteliin ensimmäiseksi valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa.

7.2.9. Tietoliikennekeskukset ja jakelu

Sairaalan teleliittymät tuodaan Urheilukadun liittymästä 6 ja Lääkärikadun liittymästä 8 tontilla 6 sijaitsevan sairaalarakennuksen LD osan K-1 kerroksen

pääjakamoon, josta tietoverkon rakennus- ja rakennusosakohtaiset aluekaapeloinnit kulkevat tonttien 6 ja 10 alueilla.

7.2.9.1. Tarvittavat rasitteet / pysyvät oikeudet

Osapuolet / tontit 6 ja 10 sitoutuvat sopimaan ja perustamaan edellä kuvatun toteutusratkaisun edellyttämät kiinteistöjä palvelevat ja rasittavat pysyvät oikeudet puolin ja toisin joko kiinteistö- ja rakennusrasitteina (laite-, huolto- ja yhteisrasitteina) tai koko kortteliin laadittavassa kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä, joka kirjataan Helsingin kaupungin rakennusvalvontaan ennen kortteliin ensimmäiseksi valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa.

7.2.10. Kulkuyhteydet ja pelastusreitit

Kortteli 18626 rajautuu Nordenskiöldinkatuun, Reijolankatuun, Urheilukatuun, Lääkärinkatuun ja idässä Laakson kentän / keskuspuiston alueeseen. Kulku sairaala-alueelle tapahtuu edellä sanotuilta katualueilta sekä Nordenskiöldinkadulta Auroran sairaalan kohdalta alkavasta maanalaisesta tunnelista, joka johtaa korttelin maanalaisiin osiin tulevaan pysäköintilaitokseen ja sieltä hissiyhteyksin sairaalarakennuksiin tonteille 6 ja 10. Kortteliin muodostetaan sisäisiä ”katuyhteyksiä” ajoneuvoille ja jalankululle, joita korttelin tontit voivat käyttää. Nämä kulkuyhteydet mahdollistavat kulun tonttien 6, 7, 8 ja 10 alueiden kautta Nordenskiöldinkadulle, Urheilukadulle ja Lääkärikadulle tonttien läpi. Tonteille tulevat pelastusreitit ja nostopaikat sijoittuvat eri tonteille toteutettavien kulkuväylien alueille.

7.2.10.1. Tarvittavat rasitteet / pysyvät oikeudet

Osapuolet / tontit 6, 9 ja 10 sitoutuvat sopimaan ja perustamaan edellä kuvatun toteutusratkaisun edellyttämien ja yksityiskohtaisempiin suunnitelmiin perustuvat tarkemmat kiinteistöjä palvelevat ja rasittavat pysyvät kulkuoikeudet puolin ja toisin joko kiinteistö- ja rakennusrasitteina (käyttörasitteina) tai koko kortteliin laadittavassa kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä, joka kirjataan Helsingin kaupungin rakennusvalvontaan ennen kortteliin ensimmäiseksi valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa.

Todetaan erikseen, että LYS ja Invalidiliitto sekä Kiinteistö Oy Neurotalo ovat 20.5.2022 allekirjoittaneet sopimuksen, jossa tuon Sopimuksen osapuolet ovat sitoutuneet mm. perustamaan osapuolten kiinteistöjä palvelevat tarvittavat kulku- ja huoltoyhteydet erikseen laadittavalla yhteisjärjestelysopimuksella.

7.2.11. Pysäköintijärjestelyt

Korttelin pysäköinti on järjestettävä lyhytaikaista saattoliikennettä lukuun ottamatta korttelin 18626 alueelle sijoittuvaan maanalaiseen

pysäköintilaitokseen, jonne kulku tapahtuu Nordenskiöldin kadulta Auroran sairaalan edestä lähtevän maanalaisen tunnelin kautta. Pysäköintilaitos ja sen yhteyteen tuleva VSS-tila sijoittuu maan alle korttelin kaikkien tonttien alueelle. Pysäköintilaitokseen voidaan sijoittaa enintään 650 autopaikkaa. Suunnitelmien mukaan LYS toteuttaa sinne alkuvaiheessa 550 autopaikkaa.

Tontilla 9 on oikeus hankkia edellä kohdassa 5.2 mainittuun Osapuolten yhdessä myöhemmin sopimaan hintaan pysäköintilaitoksesta enintään 8 autopaikan käyttöoikeus ja rakennuksella LG / sille myöhemmin muodostettavalla tontilla on oikeus hankkia edellä kohdassa 5.2 mainittuun Osapuolten yhdessä myöhemmin sopimaan hintaan pysäköintilaitoksesta enintään 23 autopaikan pysäköintioikeus. Autopaikan käytöstä on lisäksi maksettava ylläpitokorvausta, minkä lisäksi aitopaikan haltijan tulee mahdollisesti osallistua Autoranportin tunnelin ylläpitokustannuksiin. Näistä ylläpitokustannuksista ja niiden määristä Osapuolet päättävät yhdessä myöhemmin.

Todetaan erikseen, että LYS ja Invalidiliitto ry sekä Kiinteistö Oy Neurotalo ovat 20.5.2022 allekirjoitetussa sopimuksessa sopineet, että Invalidiliitolla ja Neurotalolla on yhdessä oikeus saada ylläpitokorvausta vastaan käyttöönsä pysäköintilaitoksesta pysäköintioikeuksia enintään se määrä, joka saadaan kuin heidän nykyisten rakennuslupien mukaisesta 57 autopaikasta vähennetään heille maan päälle jäävien aitopaikkojen määrä.

7.2.11.1. Tarvittavat rasitteet / pysyvät oikeudet

Osapuolet / tontit 6, 9 ja 10 sekä kaupunki tonttien 7 ja 8 maanalaisten tilojen omistajana sitoutuvat sopimaan ja perustamaan edellä sanotun ja liitteestä 3 ilmenevän alustavan suunnitelman mukaisen LYS:n toteutettavaksi tulevan pysäköintilaitoksen toteuttamisen tonttien 6, 7, 8, 9 ja 10 maanalaisiin osiin edellyttämät pysyvät oikeudet joko kiinteistö-rasitteina tai koko kortteliin laadittavassa kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä, joka kirjataan Helsingin kaupungin rakennusvalvontaan ennen kortteliin ensimmäiseksi valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa. Tarvittavia pysyviä oikeuksia on mm.

- a) Oikeus sijoittaa pysäköintilaitos tonttien 6, 7, 8, 9 ja 10 maanalaisiin osiin,
- b) Jättää pysäköintilaitoksessa palomuurit rakentamatta kiinteistöjen rajoille ja
- c) Maanalaisen pysäköintilaitoksen tarvitsemien kulkuoikeuksien perustaminen.

Edelleen Osapuolet / tontit 6, 9 ja 10 sekä kaupunki tonttien 7 ja 8 maanalaisten tilojen omistajana sitoutuvat sopimaan ja perustamaan tonteille tulevien em. sovittujen autopaikkaoikeuksina toteutettavien autopaikkojen sijoittumisesta pysäköintilaitokseen joko rakennusrasitteina (käyttöraite) tai koko kortteliin laadittavassa kiinteistöjen

yhteisjärjestelyssä, joka kirjataan Helsingin kaupungin rakennusvalvontaan ennen kortteliin ensimmäiseksi valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa.

7.2.12. Väestönsuojat

Todetaan, että tulevilla tontilla 9 sijaitsevassa Tuberkuloositoimistorakennuksessa on oma väestönsuoja. Samoin Invalidiliiton ja Neurotalon rakennuksissa tulevilla tonteilla 7 ja 8 on omat jo toteutetut väestönsuojatilat.

Korttelin muiden kiinteistöjen, mukaan lukien tontilla 10 sijaitsevan Rakennus 1:en väestönsuojat toteutetaan maanalaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen. VSS tilat sijoittuvat pääosin tontin 10 alueelle mutta sen hätäuloskäynti on tulevan tontin 9 puolella. Väestönsuojan sijainti pysäköintilaitoksen yhteydessä ilmenee liitteistä 3 ja 4. Liitteessä 4 on esitetty laskelma eri rakennusten / kiinteistöjen väestönsuojatarpeista. Tarvittavan suoja-alan pinta-ala on yhteensä 2305 m². Väestönsuojaan toteutetaan suoja-alaa yhteensä 2346 m² ja siinä on huomioitu myös korttelin sairaalarakennusten myöhemmin toteutettava ns. Itäisen uudisrakennuksen VSS:n tilatarve.

7.2.12.1. Tarvittavat rasitteet / pysyvät oikeudet

Osapuolet / tontit 6, 9 ja 10 sitoutuvat sopimaan ja perustamaan edellä kuvatun ja liitteestä 4 ilmenevän väestönsuojan toteutusratkaisun edellyttämät pysyvät oikeudet väestönsuojan ja sen hätäuloskäynnin sijoittamiseen tulevan tontin 9 ja 10 maanalaisiin osiin ja kiinteistöjen oikeudesta suoja-alueiden käyttöön samoin kuin väestönsuojan käytön edellyttämistä tarvittavista kulkuoikeuksista. Pysyvät oikeudet perustetaan joko rasitteina tai korttelin 18626 eri kiinteistöjen kesken laadittavalla yhteisjärjestelysopimuksella.

7.2.13. Yhteen rakentaminen

Tontille 10 rakennettava pohjoinen uudisrakennus tullaan yhdistämään maanalaisella käytävällä samalla tontilla sijaitseviin saneerattaviin sairaalarakennuksiin LE ja LM sekä edelleen tontille 6 rakennettavaan sairaalan päärakennukseen, sen LD osaan. (Yhdyskäytävä on piirretty liitteeseen 2 vihreällä ja sinisellä värillä).

Todetaan, että LYS:n ja Invalidiliiton 20.5.2022 allekirjoitetussa sopimuksessa on sovittu, että Invalidiliiton niin vaatiessa Sairaalan päärakennuksen LC osasta toteutetaan maanalainen yhdyskäytävä Invalidiliiton omistamaan Synapsia-rakennukseen ja tästä laaditaan tonttien 6 ja 7 välille tarvittavat rasitteet. (Yhdyskäytävän arvioitu sijainti on merkitty keltaisella värillä liitepiirustukseen 2).

7.2.13.1. Tarvittavat rasitteet / pysyvät oikeudet

Osapuolet / tontit 6 ja 10 sitoutuvat sopimaan ja perustamaan edellä kuvatun maanalaisen yhdyskäytävän toteutusratkaisun edellyttämät pysyvät oikeudet joko rakennusrasitteina (perustusrasite, rakennerasite ja seinärasite) tai korttelin 18626 eri kiinteistöjen kesken laadittavalla yhteisjärjestelysopimuksella.

8. LOPUKSI

Todetaan, että korttelin 18626 toteutussuunnittelu etenkin taloteknisten ratkaisujen yksityiskohtien osalta on vielä keskeneräisiä ja suunnitelmia tullaan kehittämään ja täsmentämään monin osin hankkeen edetessä.

LYS on tietoinen, että korttelialueelle rakennettavia rakennuksia ei voi osaksikaan ottaa käyttöön ennen kuin edellä sanotut ja mahdollisesti muut vielä tiedostamattomat tarvittavat rasitteet on perustettu ja kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimus on lopullisesti laadittu, allekirjoitettu ja rekisteröity / kirjattu lain edellyttämällä tavalla.

9. SOPIMUSKAPPALEET

Tämä sopimus on tehty kolmena samanasaisena kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi Helsingin kaupungin rakennusvalvonnalle.

Helsingissä . päivänä maaliskuuta 2023

Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaala

Marko Virtanen, toimitusjohtaja

Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

Liitteet:

- Liite 1 Korttelin 18626 voimassa oleva tonttijakokartta.
- Liite 2 Alustava suunnitelma korttelin 18626 kunnallis- ja taloteknisistä liittymistä ja eri tonteille sijoittuvista rakennuksista.
- Liite 3 Piirustus maanalaista pysäköintilaitoksesta ja sinne sijoittuvan väestönsuojan sijainnista (PH5 ja PH6).
- Liite 4 Väestönsuoja ja laskelma tarvittavista suoja-aloista kiinteistöittäin.