



14.08.2018

## § 363

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tontin varaamiseksi Meilahdesta HUS:lle silmäsairaalan suunnittelua varten ja myyntiperusteiden määrittämiseksi, sekä tontin vuokraaminen (Meilahti, Zaidankatu, tontti 15643/1)

HEL 2017-014000 T 10 01 01 00

Zaidankatu

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

## Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Silvia Modig: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeino- jaostolle tontin varaamista silmäsairaalan suunnittelua varten Meilahdesta seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on HUS-Tilakeskus (Y-tunnus 1567535-0).

2

Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.

3



Varausalue on asemakaavan muutoksen nro 11642 mukainen tontti 15643/1.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan, kaupunginkanslian sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa.

4

Tontille on suunniteltava silmäsaaraa. Suunnitelulla ja toteutuksella ei saa aiheuttaa haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille tai kunnallistekniikan verkostoille.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin maanalaisilla alueilla sijaitsee huolto- ja pysäköintiliikennetunneli suoja-alueineen (tu).

6

Varauksensaaja on tietoinen, ettei tontin rakentamiskelpoisuutta ole tutkittu.

Käytettävissä olevien tietojen perusteella tontilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

7

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

8

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varattun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.



9

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

10

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausaikaa.

B

Kaupunkiympäristölautakunta oikeuttaa tonttipäällikön vuokraamaan kohdassa A mainitun tontin siten että:

1

Vuokra-aika päättyy 30.6.2048.

2

Vuokra määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 20,60 euroa (nykyarvo 400 euroa/k-m<sup>2</sup>, ind. 1946).

3

Vuokrauksen edellytyksenä on päätösehdotuksen kohdassa A sanottu varaus.

4

Vuokrauksessa muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.



C

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että vuokralaisella on kohdassa A mainittuun tonttiin osto-oikeus siten että:

1

Kauppahinta määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 25,70 euroa (nykyarvo 500 euroa/k-m<sup>2</sup>, ind. 1946).

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-optio 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.

## Tiivistelmä

HUS-Tilakeskukselle esitetään suunnitteluvarausta Meilahdesta silmäsairaalan suunnittelua varten. Varusaika olisi noin kaksi vuotta, 31.12.2020 saakka. Kokonaisuus olisi laajuudeltaan noin 21 000 k-m<sup>2</sup>. Uuteen silmäsaaraalarakennukseen siirrettäisiin HYKS Pää- ja kaulakeskuksen silmätautien linjan toiminta.

Samalla esitetään vuokraus- ja myyntiperusteiden määrittämisestä tontille, jonka kerrosneliömetrihinnaksi esitetään sairaalatoimintaan vuokrattaessa n. 400 euroa vastaavaa hintaa ja myytäessä n. 500 euroa vastaavaa hintaa.

## Esittelijän perustelut



## Hakemus ja kuvaus hankkeesta

HUS-Tilakeskus pyytää hakemuksessaan 21.5.2018, että sille varattaisiin Meilahdesta asemakaavan muutoksen nro 11642 mukainen tontti nro 15643/1 uuden silmäsaaran suunnittelua varten. Hakija on tehnyt alustavan suunnitelman noin 21 000 k-m<sup>2</sup> sairaalahankkeesta.

Hakemus liitteenä 1. Hankekuvaus oheismateriaalissa.

## Asemakaavatiedot

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-m<sup>2</sup> ja tontille voidaan rakentaa enintään 117 autopaikkaa. Kaavassa on rakennuksen muoto ja räystäskorkeudet määritelty niin, että se muodostuu kolmesta rakennusosasta (kaksi viisikerroksista ja yksi kuusikerroksinen), joita yhdistää kulkukäytävät.

Ote asemakaavasta liitteenä 2.

Varaushakemuksen mukaisen sairaalahankkeen toteuttaminen ei alustavien neuvottelujen mukaan vaatisi asemakaavamuutosta, vaan poikkeusluvalla tontille voisi rakentaa sairaalarakennuksen (YS).

## Hanke tukee Meilahden sairaala-aluetta

Esittelijä puoltaa alueen varaamista Meilahdesta HUS-Tilakeskukselle 31.12.2020 saakka silmäsaaran suunnittelua varten. Hanke tukee Meilahden sairaala-aluetta.

Hankkeen sijainti olemassa olevan sairaala-alueen välittömässä läheisyydessä sekä toiminnan sijoittaminen yhteen rakennukseen lisää synergiaetuja sekä tilojen että henkilöstön käytön suhteen.

## Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-ajan esitetään olevan noin 30 vuotta, 30.6.2048 saakka.

Tontille nro 15643/1 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 20,60 euroa. Hintatasossa 5/2018 (ind. 19,46) tontin kerrosneliömetrihintaa on noin 400 euroa. Vuosivuokra tällä hetkellä olisi noin 421 000 euroa.

Esitetyt hinnat perustuvat tontit -yksikön käytävissä olevaan ulkopuoliseen arviolausuntoon.



## Osto-optio

Vuokralaiselle esitetään osto-optiota tonttiin. Myyntihinta olisi 25,70 euroa/k-m<sup>2</sup> eli korkeampi kuin edellä sanottu vuokrahinta, ja siihen lisättäisiin kahden prosentin vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Vuokralaisen tulisi käyttää osto-optiota kolmen vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, kuitenkin viimeistään 31.12.2023. Tällä hetkellä tontin myyntihinta olisi n. kymmenen miljoonaa viisisataatuhatta (10 500 000) euroa (500 euroa/k-m<sup>2</sup>).

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Ote asemakaavasta

### Oheismateriaali

- 1 Hankekuvaus

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Otteet

#### Ote

Kaupunki

Varauksensaaja

#### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2