



§ 427

Maksamattoman kauppahinnan vastaanottaminen Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (Taka-Töölö, tontti 14511/2)

HEL 2019-007403 T 10 01 01 01

Lastenlinnantie 2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Taka-Töölön tontin 14511/2 maksamattoman kauppahinnan kertakaikkiseksi suoritukseksi ja korvaukseksi Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (jäljempänä HUS) hallituksen 17.6.2019 (87 §) esittämän 3 500 000 euroa. Korvaus perustuu Helsingin kaupungin ja HUSin välillä voimassa oleviin 30.6.1937 allekirjoitettuun tontin kauppakirjaan ja 6.3.1947, 15.1.1948 ja 18.3.1957 kaupungille annettuihin sitoumuksiin.

Korvaus erääntyy maksettavaksi, kun HUS on myynyt Lastenlinnan kiinteistön hallituksensa 4.2.2019 (12 §) hyväksymän esisopimuksen mukaisesti ja saanut ostajalta suorituksen kauppahinnasta. Korvaussumma on voimassa vain sillä edellytyksellä, että kauppa toteutuu olennaisilta osiltaan hallituksen hyväksymän esisopimuksen mukaisesti.

HUSin tulee välittömästi ilmoittaa korvauksen erääntymisestä kaupungille ja maksaa korvaus kaupungin antamien laskutusohjeiden mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Esko Patrikainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavakartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



HUS, Yhtymähallinto

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1

Kymp/Make/Myyntipäätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Maksamattomiin kauppahintoihin liittyvät velkakirjat ja -sitoumukset perustuvat maailmansotien välisinä ja jälkeisinä aikoina kaupungin ja yleishyödyllisten yhteisöjen (valtio, kuntainliitot, seurakunnat, säätiöt, yhdistykset, yhtiöt) kesken tehtyihin kiinteistökauppoihin (noin 46 kpl/selvitys 2008).

Maksamattomiin kauppahintoihin perustuva menettely mahdollisti sen, että tuolloin niukkoja pääomia ei tarvinnut sitoa tonttiin vaan ainoastaan rakennuskustannuksiin. Tonttien kauppahinnat jäivät velaksi osaksi tai kokonaan ja tontin omistusoikeus siirtyi ostajalle samoin kuin tuleva arvonnousu.

Kaupunki turvasi tonttien maksamattomien kauppahintojen arvon velkasitoumusten korvausten tarkistamishdoilla ja/tai kiinnityksillä.

Tonttien maksamattomat kauppahinnat erääntyvät maksettavaksi vasta, kun tontille rakennettuja rakennuksia lakataan käyttämästä kyseiseen yleishyödylliseen tarkoitukseen esim. lastenhoitolaitoksena tai tontti luovutetaan kolmannelle.

Lastenlinnan tontin kauppakirjan ja velkasitoumusten ehdot

Lastenlinnan kiinteistö on rakennettu useassa vaiheessa.

Lastenlinnan kiinteistöön kohdistuu kaikkiaan neljä maksamattoman kauppahinnan velkasitoumusta, jotka ovat siirtyneen ajan kuluessa HUSin vastattavaksi Kenraali Mannerheimin Lastensuojeluliitolta, Helsingin Lastenlinnan sairaalan kuntainliitolta ja Helsingin yliopistollinen keskussairaala -kuntayhtymältä (HYKS).

Kaupunki on luovuttanut 30.6.1937 allekirjoitetulla kauppakirjalla Kenraali Mannerheimin Lastensuojeluliitolle Taka-Töölön Lastenlinnan tontin korttelissa nro 14551. Kauppakirjan ehtojen mukaan tontin kauppahinnaksi sovittiin 1 400 000 markkaa. Kauppahinta on korottomana velkana kaupungille niin kauan kuin myydyllä tontilla ylläpidetään lasten-



hoitolaitosta, mutta lankeaa kauppahinta heti maksettavaksi, jos tontille rakennettavia rakennuksia lakataan käyttämästä edellä mainittuun tarkoitukseen. Vakuudeksi kauppahinnan suorittamisesta kaupungille on vahvistettu kiinnitys tonttiin.

Edelleen Kenraali Mannerheimin Lastensuojeluliitto on antanut kaupungille tontin rakennusten käyttötarkoitusten muutoksista (ullakkohuoneet) ja tontin rakennusoikeuden lisäyksestä johtuneita maksamattomien kauppahintojen korvausmäärien sitoumuksia 287 500 markkaa 6.3.1937, 378 000 markkaa 15.1.1948 ja 8 320 00 markkaa 18.3.1957. Korvausmäärät ovat jääneet korottomaksi velaksi kaupungille niin kauan kuin tontilla ylläpidetään lastenhoitolaitosta, mutta erään tyy korvaus heti maksettavaksi, jos tontille rakennettuja rakennuksia lakataan käyttämästä mainittuun tarkoitukseen. Viimeinen rahallisesti merkittävin sitoumus on lisäksi sidottu viralliseen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100).

Tontin asemakaavatiedot

Tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 9273 (voimaan 30.10.1987) mukaan Lastenlinnan tontti 14511/2 kuuluu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YS).

Tontin pinta-ala on 7 462 m². Asemakaavakarttaan merkitty rakennusoikeus on 13 000 k-m² ja rakennettu kerrosala 12 500 k-m².

Rakennuksen kaari- ja torniosat sekä Lastenlinnantien sisäänkäynnin katos on asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi (sr-1).

Tontin nykyinen käyttö

Lastenlinnan kiinteistössä on toiminut HUSin lastenneurologian ja lastenpsykiatrian osastoja ja vastaanottoja sekä osa lastenklinikan lastentautien vastaanotoista. Lisäksi rakennuksen torniosassa on pääosin lastentoimintoja tukevia toimistotiloja.

Meilahden sairaalakampukselle valmistui keväällä 2018 Uusi Lastensairaala, johon osa Lastenlinnan toiminnasta on siirtynyt. Lastenpsykiatrialle valmistui tilat Kivelän sairaalan alueelle. Lastenlinna on jäänyt vaille HUSin käyttötarkoitusta.

HUS käynnisti Lastenlinnan kiinteistön myyntiprosessin elokuussa 2018 ja sen hallitus hyväksyi 4.2.2019 (12 §) kiinteistökaupan esisopimuksen.

Maksamattoman kauppahinnan suoritusten hyväksyminen



Osapuolten välisten neuvottelujen tuloksena ja HUSin hallituksen 17.6.2019 tekemän päätöksen mukaisesti HUS suorittaa kertakaikkisena korvauksena Helsingin kaupungille em. velkasitoumusten päättämisestä 3 500 000 euroa seuraavin ehdoin:

- korvaus erääntyy maksettavaksi, kun HUS on myynyt Lastenlinnan kiinteistön hallituksen 4.2.2019 (12 §) hyväksymän esisopimuksen mukaisesti ja saanut ostajalta suorituksen kauppahinnasta
- korvaussumma on voimassa vain sillä edellytyksellä, että kauppa toteutuu olennaisilta osiltaan hallituksen hyväksymän esisopimuksen mukaisesti.

Korvausta määriteltäessä on otettu huomioon kauppakirjan ja velkasitoumusten laatimisesta kulunut pitkä aika, sitoumusten ehtojen sanallinen tulkinnanvaraisuus, maan taloudessa ja lainsäädännössä tapahtuneet ennakoimattomat kaupungin vaikutusmahdollisuuksista riippumattomat olosuhde- ja lakimuutokset (valtalaki 9.4.1968: indeksiehdon käyttökielto, indeksitarkistus voimassa vain 3/1968 saakka), kiinteistön rakentamisen vaiheittaisuus, asemakaavamuutokset sekä erityisesti sovintoratkaisuun pyrkiminen.

Neuvottelutulos perustuu kaupungin aikaisemmissa vastaavissa tapauksissa sopimiin sitoumusten tarkistusehtojen soveltamis- ja laskutuskäytännöihin, kauppahinnan/korvausten kohtuullistamiseen ylöspäin huomioimaan kaupungin sitoumuksiin ottamien korvauksen tarkistamisehtojen alkuperäistä tarkoitusta (turvata korvausmäärä inflaatiolta/seurata maanhinnan nousua) ja Ys-tontin rakennusoikeuden kohtuulliseen käypään arvoon 291,67 e/k-m² (3,5 Me : 12 000 k-m²), jota voidaan pitää kaupungin puolesta hyväksyttävänä sitoumusten mukaisena maksamattomana kauppahintana.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Esko Patrikainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavakartta

Oheismateriaali

1 HUSin hallituksen pöytäkirja 17.6.2019 (87 §)



27.08.2019

Asia/27

2 Kauppakirja ja sitoumukset

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

HUS, Yhtymähallinto

Kymp/Make/Myyntipäätös

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1