



§ 121

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi YS ja YS/s -tonteille Laakson yhteissairaala -hanketta varten (Laakso, tontit 18626/6-10)

HEL 2023-015096 T 10 01 01 02

Lääkärintie 8, Urheilukatu 9

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Laakossa sijaitseville asemakaavan nro 12681 ja tonttijaon nro 13890 mukaisille tonteille 18626/6-10 vahvistetaan seuraavat vuokrausperiaatteet:

- YS-tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastavaa 21,64 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
- YS/s-tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastavaa 19,47 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
- Laakson yhteissairaala palveleva asemakaavan nro 12681 mukainen maanalainen pysäköintialue voidaan vuokrata kokonaisuudessaan nimellisellä 1 euron kertakorvauksella, sillä pysäköintialueen hinnan katsotaan vakiintuneesti sisältyvän pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden hintaan
- tontit ja maanalainen alue voidaan vuokrata enintään 31.12.2093 saakka toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päättämistä ajankohdasta alkaen
- vuokraa peritään tonteille toteutettavasta kerrosalasta
- edellä mainituin perustein määriteltävää maanvuokraa voidaan alentaa tontin 18626/6 osalta Auroranportilta tontille johtavan ajotunnelin toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten vuoksi edellyttäen, että maanvuokra on edelleen markkinaehtoisella tasolla
- muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päättämiä lisäehtoja.

L2118-10

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



27.02.2024

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Laaksossa sijaitseville terveydenhuollon- ja sosiaalipalvelurakennusten (YS ja YS/s) tonteille ja niitä palvelevalle maanalaiselle pysäköintialueelle esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista. Tonteille on tarkoitus toteuttaa Helsingin kaupungin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) yhteistyöllä Laakson uusi yhteissairaala. Vuokrausperiaatteiden vahvistamisella varmistetaan hankkeen jouheva eteneminen.

Esittelijän perustelut

Hanke

Laakson yhteissairaala -hankkeessa tontit 18626/6 ja 10 on tarkoitus luovuttaa pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksella Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaalalle, joka on Helsingin kaupungin ja HUS:n yhdessä omistama kiinteistöosakeyhtiö.

Hankkeessa tontille 6 toteutetaan uuden yhteissairaalan päärakennus (66 906 k-m²) ja tontilla 10 sijaitsevat rakennukset (yhteensä 24 650 k-m²) peruskorjataan ja lisäksi tontille on osoitettu lisärakennusoikeutta 12 000 k-m² uudisrakentamista varten. Hanke toteutetaan vaiheittain vuosina 2021 - 2030. Hankkeessa toteutetaan tilat HUS:n ja Helsingin psykiatriselle sairaalahoidolle sekä noin puolelle Helsingin sairaalan tarvitsemista sairaansijoista. Lisäksi hankkeessa toteutetaan tilat HUS:n vaativalle neurologiselle kuntoutukselle sekä näitä tukeville poliklinikkatoiminnoille, tukipalveluille, opetukselle, tutkimukselle ja hallin-



nolle. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankkeen hankesuunnitelman 10.6.2020 (157 §).

Vuokrausperiaatteiden vahvistamisella mahdollistetaan hankkeen joustava eteneminen, kun jatkossa toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö voi tehdä vuokraukset viranhaltijapäätöksinä.

Kaava- ja tonttitiedot

Tontit 18626/6, 7 ja 8 on asemakaavassa nro 12681 osoitettu terveydenhuolto- ja sosiaalipalvelurakennusten korttelialueeksi (YS), jolle saa lisäksi sijoittaa terveysalan tutkimus-, opetus- ja liiketoimintaa palvelevia tiloja sekä pysäköintilaitoksen. Rakennusten alimpiin kerroksiin saa lisäksi sijoittaa muita liike- ja palvelutiloja.

Tontin 18626/6 pinta-ala on 43 382 m² ja rakennusoikeus 121 000 k-m².

Tontin 18626/7 pinta-ala on 9 066 m² ja rakennusoikeus 29 500 k-m². Tontin alue on tällä hetkellä vuokrattu Invalidiliitto ry:lle 31.5.2029 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Tontin 18626/8 pinta-ala on 7 510 m² ja rakennusoikeus 10 500 k-m². Tontin alue on tällä hetkellä vuokrattu Koy Neurotalolle 31.5.2029 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Tontit 18626/9 ja 10 on samaisessa asemakaavassa osoitettu terveydenhuolto- ja sosiaalipalvelurakennusten korttelialueeksi (YS/s), joka on kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti, puistohistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa terveysalan tutkimus-, opetus- ja liiketoimintaa palvelevia tiloja sekä päiväkodin ja pysäköintilaitoksen.

Tontin 18626/9 pinta-ala on 3 112 m² ja rakennusoikeus 2 330 k-m².

Tontin 18626/10 pinta-ala on 30 895 m² ja rakennusoikeus 34 320 k-m².

Tonteilla sijaitsee ennestään Laakson sairaalan rakennuksia.

Tontit on yleiskaavassa (2016) osoitettu kantakaupungin (C2) –alueeksi.

Sijaintikartta ja asemakaavaehdotuksen kartta ovat esityksen liitteinä 1 ja 2.

Varaustilanne

Tontteja ei ole varattu, sillä kyseessä on kaupungin yhteishanke HUS:n kanssa.



Tonttien vuokrausperiaatteet

Esitetään tonttien vuokrausperiaatteiden vahvistamista esityksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto on 10.6.2020 (157 §) hyväksynyt Laakson yhteissairaala -hanketta koskevan hankesuunnitelman. Vuokraukset toteutaisivat tätä hankesuunnitelmaa.

Tonttien vuokran määräytyminen

YS-tonttien vuokrausperiaatteena esitetään, että tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 21,64 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Nykyrahassa vuokran perusteena olisi siten pääoma-arvo 500 euroa/k-m², ja vuosivuokraksi viiden prosentin tuottotavoitteella muodostuisi esimerkiksi tontin 18626/6 osalta 66 906 k-m²:n toteutettavalla rakennusoikeudella tällä hetkellä 1 672 985,82 euroa.

Lisäksi YS/s-tonttien vuokrausperiaatteena esitetään, että tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 19,47 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Nykyrahassa vuokran perusteena olisi siten pääoma-arvo 450 euroa/k-m², ja vuosivuokraksi viiden prosentin tuottotavoitteella muodostuisi esimerkiksi tontin 18626/10 osalta 34 320 k-m²:n kaavan mukaisella rakennusoikeudella tällä hetkellä 772 117,12 euroa.

Vuokrat tarkistetaan vuokraushetken elinkustannusindeksin mukaisiksi.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec Valuation Oy 23.2.2022).

Maanalaisen pysäköintialueen vuokran määräytyminen

Esitetään, että Laakson yhteissairaalaa palveleva maanalainen pysäköintialue voidaan vuokrata nimellistä 1 euron kertakorvausta vastaan.

Vakiintuneen käytännön mukaisesti pysäköintitilat sisältyvät tonttia vuokrattaessa pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden hintaan, eikä niistä peritä erillistä vuokraa. Tässä tapauksessa pysäköintitilat kuitenkin sijaitsevat usean tontin alapuolella, joten niiden sisällyttäminen yhden tontin vuokrasopimukseen johtaisi tilanteeseen, jossa pysäköintitilat sijaitsevat laajemmalla alueella kuin vuokrattava tontti. Tästä syystä maanalaisista pysäköintitiloista on tarkoituksenmukaista



laatia itsenäinen maanvuokrasopimus nimellisellä vuokralla edellä mainittu huomioon ottaen.

Auroranportin ajotunnelin kustannusten huomioon ottaminen

Esitetään, että tontin 18626/6 pitkäaikaisessa vuokrauksessa voidaan ottaa huomioon Auroranportilta tontille johtavan ajoyhteystunnelin rakentamiskustannuksia alentamalla tontista perittävää maanvuokraa toteutuneita kustannuksia vastaavasti.

Ajotunnelin rakentaminen tontille johtuu kaupungin laatimasta asema-kaavasta, joka ei mahdollista tarvittavan laajuista maanpäällistä ajoyhteyttä suoraan kadulta tontille, ja tunnelin rakentamisesta aiheutuu hankkeelle huomattavia kustannuksia. Hanke on teettänyt kustannuksista laskelman, jonka mukaan tunnelin toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ovat yhteensä 21 344 741 euroa. Kustannukset vähennetään maanvuokrasta myöhemmin tarkemmin sovittavalla tavalla, mutta esimerkiksi siten, että maanvuokrasta myönnetään prosentuaalinen alennus vuokrakaudeksi.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano