



28.04.2020

Asia/5

§ 237

Lapinlahden sairaala-alueen varaaminen NREP Oy:lle, sairaalarakennusten myyntiä ja tonttien vuokraamista koskevan esisopimuksen hyväksyminen sekä alueen vuokrausperiaatteiden vahvistaminen

HEL 2020-003694 T 10 01 01 00

Lapinlahdenpolku 8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Noora Laak (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Mia Kajan ja projektipäällikkö Juhani Linnosmaa. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle kahdeksi viikoksi.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Varausehdot
- 3 Esisopimus
- 4 Vuokraus- ja osto-oikeusperiaatteet
- 5 Kilpailuohjelma
- 6 Kilpailuehdotus Lapinlahden kevät
- 7 Arviointipöytäkirja

Muutoksenhaku



28.04.2020

Asia/5

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää

A

kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle, että liitekartalla 1 osoitettu alue varataan NREP Oy:lle (y-tunnus 2110745-6) Lapinlahden sairaala-alueen konseptikilpailun voittaneen kilpailuehdotuksen ”Lapinlahden kevät” jatkosuunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten liitteen 2 mukaisin ehdoin.

B

kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyisi osaltaan Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten myyntiä sekä Lapinlahden sairaala-alueelle muodostettavien tonttien vuokraamista koskevan, liitteenä 3 olevan esisopimuksen.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa Maaomaisuuden hallinnan tuki -yksikön Sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin tiimipäällikön tai tämän valtuutetaman allekirjoittamaan edellä mainitun esisopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

C

kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus vahvistaisi osaltaan Lapinlahden sairaala-alueelle muodostettavien tonttien vuokraus- ja myyntiperiaatteet liitteen 4 mukaisesti.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 11.12.2018, että Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten myymiseksi ja alueen kehittämiseksi järjestetään konseptikilpailu. Kilpailun voittajaksi on valittu ehdotus 'Lapinlahden kevät' ja kilpailualue esitetään varattavaksi ehdotuksen takana olevalle NREP Oy:lle hankkeen jatkosuunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten.

Esittelijän perustelut

Kilpailun järjestäminen

Helsingin kaupungin kiinteistöpoliittisen ohjelman mukaisesti kaupunki luopuu niistä tiloista, joita se ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäi-



men palvelutilatarpeita. Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 11.12.2018 (§ 646) järjestää konseptikilpailun Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten myymiseksi. Kilpailu on ollut kaksivaiheinen. Kilpailuohjelma on liitteenä 5.

Ensimmäisen vaiheen kilpailuehdotukset on pitänyt jättää arvosteltavaksi 31.5.2019 mennessä. Arviointiryhmä on valinnut kilpailun toiseen vaiheeseen kilpailuehdotukset 'Lapinlahden kevät' ja 'Lapinlahti 360'. Kilpailun toinen, niin sanottu neuvotteluvaihe, on käyty syksyllä 2019. Syksyn aikana jatkoon valitut ryhmät on työstäneet luonnossuunnitelmiaan arviointiryhmän antamien jatkosuunnitteluohjeiden mukaisesti kaupungin asiantuntijoiden ohjauksessa.

Lopulliset projektisuunnitelmat sekä tarjoukset sairaala-alueen rakennusten ostamisesta ja alueen tulevien tonttien arvoista vuokranmääritystä varten on tullut jättää arvioitavaksi 10.1.2020 mennessä. Vain ehdotuksen 'Lapinlahden kevät' takana ollut työryhmä on jättänyt projektisuunnitelman ja siihen liittyvän tarjouksen määräaikaan mennessä. Kilpailuehdotus on liitteenä 6.

Kilpailun tavoitteet ja arviointikriteerit

Kilpailun tavoitteena on ollut löytää Lapinlahden sairaala-alueen rakennuksille sellainen ostaja ja kehittäjä, jolla on kaupungin tavoitteiden mukainen visio alueen ja rakennusten uudesta käytöstä sekä tahto ja taloudelliset edellytykset kunnostaa nykyiset suojellut rakennukset ja huolehtia rakennusten kunnosta myös jatkossa.

Kaupungin tavoitteena ja kilpailun lähtökohtana on ollut, että

- Lapinlahden alueen tulee säilyä kaikille avoimena, julkisena puistona.
- Rakennusten käyttö tulee olla pääosin muuta kuin asumista.
- Toiminnan tulee ensisijaisesti sijoittua nykyisiin rakennuksiin.
- Rakennussuojelulla suojeltujen rakennusten ja niiden ympäristön suojelupäätöksen mukainen vaaliminen on alueen kehittämisen lähtökohtana.
- Mahdollinen lisärakentaminen tehdään rajatulle alueelle, suunniteluperiaatteisiin lisärakennusoikeutta ei erikseen merkitä eikä se saa olla asumista.

Kilpailuehdotusten keskeisimmät arviointikriteerit kilpailun toisessa vaiheessa ovat olleet

- Tavoitteiden mukainen avoin ja julkinen toteutusesitys
- Alueen omaleimaisuus ja viihtyisyys, avoimuus
- Alueen identiteettiä ylläpitävät ratkaisut



- Alueen maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen, aluetta elävöittävä toiminta
- Rakennusten suojelun jatkuminen
- Julkisen toiminnan jatkuminen
- Rakennusten toiminnallisuus
 - Kokonaisratkaisun toimivuus
 - Toimintojen sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen
 - Huollon ja pysäköinnin toimivuus
 - Mahdollisen täydennysrakentamisen sopeutuminen ympäristöön, laajuus ja tilalaji
- Toteutettavuus
 - Taloudellinen toteutuskelpoisuus
 - Tekninen toteutuskelpoisuus
 - Suunnitteluratkaisun joustavuus
 - Kestävän kehityksen huomioiminen
 - Arvioitu toteutusaikataulu

Arviointiryhmän päätös ja esitys alueen varaamiseksi

Arviointiryhmä on valinnut ehdotuksen 'Lapinlahden kevät' kilpailun voittajaksi ja esittää kaupunkiympäristölautakunnalle ja edelleen kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle, että liitekartan 1 mukainen alue varataan NREP Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja hankkeen jatkosuunnittelua varten 31.12.2022 asti. Arviointiryhmän päätöspöytäkirja on liitteenä 7.

Sairaala-alueen rakennusten myyntiä ja tonttien vuokraamista koskevan esisopimuksen hyväksyminen

Kilpailuohjelman mukaisesti voittajan kanssa on neuvoteltu esisopimus rakennusten ostamisesta ja niille muodostettavien tonttien vuokraamisesta. Esisopimus on liitteenä 3.

Esisopimuksen mukaisesti ostaja sitoutuu kunnostamaan rakennukset sekä toteuttamaan muut kilpailuehdotuksen mukaiset toimenpiteet, jotta rakennusten käyttö ja suojelu voi jatkua. Ostaja vastaa kaikista toteuttamisen ja ylläpidon kustannuksista.

Rakennusten myyntihinta perustuu kilpailumenettelyn päätteeksi annettuun ostotarjoukseen ja on 1 000 000 euroa. Ulkopuolisella arviolla on varmistettu, että tarjous vastaa käypää arvoa. Arviokirjassa on arvioitu rakennusten saneeraus- ja muutuskulujen olevan noin 17 000 000 euroa.



Kilpailun päätteeksi annetun tarjouksen perusteella kaupungin vuosittaiset maanvuokratulot olisivat kilpailuehdotusten mukaisten tonttien osalta noin 788 000 euroa.

Mikäli vuokralainen päättäisi käyttää hotellitontin (kilpailuehdotuksen mukainen Uudisrakennus B) osalta osto-optiota, olisi tontin myyntihinta 7 500 000 euroa ja vuosittaiset maanvuokratulot kaupungin omistukseen jäävien tonttien osalta noin 413 000 euroa.

Kilpailun arviointiryhmä on todennut, että kaupungin talouden kannalta kilpailuehdotuksen liitteenä annettu tarjous Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten ostamisesta sekä rakennusten tonttien vuokramäärityksessä käytettävistä pääoma-arvoista on erittäin hyvä.

Sairaala-alueen tonttien vuokraus- ja osto-oikeusperiaatteet

Vuokran määräytyminen

Sairaala-alueen rakennuksille sekä kilpailuehdotuksen mukaisille uudisrakennuksille on tarkoitus osoittaa omat tontit kilpailun jälkeen laadittavassa asemakaavassa. Tonteista peritään vuokraa kaikesta asemakaavaan merkitystä kerrosalasta tai mikäli toteutetaan kaavan sallimaa kerrosalaa enemmän, peritään vuokraa rakennusluvan tai poikkeamis päätöksen osoittamasta/sallimasta kerrosalasta. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Asemakaavaan merkittyyn kerrosalaan sisältyvät tekniset ja muut aputilat hinnoitellaan sen mukaan, mitä pääkäyttötarkoitusta ne palvelevat.

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika on 70 vuotta, kuitenkin enintään 31.12.2100 saakka.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaan yritystonttien vuosivuokra on 5 % niiden laskennallisesta hinnasta.

Vuokran määrä

Maanvuokrat esitetään määräytyvän seuraavasti:



	km2	€/km2	€/km2	Perusvuosi- vuokra €	Alkuvuosi- vuokra €
	ind. 100	ind. 1969		ind. 100	(markkinavuokra)
<u>Sairaalan päärakennuksen tontti</u>					
toimisto	3245	25	500	4120	81125
liike	745	23	450	848	16763
hotelli	2850	38	750	5409	106875
sote	651	25	500	824	16275
<u>Venetsia</u>					
toimisto	547	25	500	692	13675
liike	382	38	750	725	14325
<u>Huoltorakennus ja sauna</u>					
liike	392	13	250	248	4900
<u>Terapiatalo</u>					
toimisto	181	25	500	229	4525
<u>Omenapuutalo</u>					
toimisto	82	25	500	104	2050
<u>Jääkellari</u>					
varasto	116	10	200	59	1160
<u>Olkivaja/talli</u>					
varasto	80	10	200	40	800
<u>Kappeli ja ruumishuone</u>					
toimisto	42	25	500	53	1050
<u>Uudisrakennus A</u>					
sote	6000	25	500	7591	150000
<u>Uudisrakennus B</u>					
hotelli	10000	38	750	18978	375000

Hotellitontin vuokraukseen sisältyvä osto-oikeus

Kilpailuehdotuksen mukaisen Uudisrakennus B:n tontti voidaan myydä vuokralaiselle tai tämän määrämälle kaupungin hyväksymälle ostajalle, kun tontille rakennettava hotellirakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 (224 §) hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti hotellitontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin.

Ostohinta on 750 €/km² (38 €/km² ind.100).

Arviolausunto

Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet perustuvat kuntalain edellyttämällä tavalla ulkopuoliseen arviolausuntoon. Lausunnon perusteella tarjoajaa on pyydetty tarkistamaan tarjoustaan. Päivitetystä tarjouksesta voidaan todeta, että esitetyt hinnat vastaavat käypiä arvoja.

Arviokirjat ovat salassa pidettäviä asiakirjoja (Julkl 24 § 1 mom. 20 kohta).



28.04.2020

Asia/5

Toimivalta ja delegointi

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa. Niin ikään hallintosäännön mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet (7 luku 1 § 8 kohta).

Tonttipäällikkö päättää esisopimukseen perustuvien lopullisen kauppakirjan ja vuokrasopimusten hyväksymisestä erikseen sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt po. esisopimuksen ja tonttien vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Varausehdot
- 3 Esisopimus
- 4 Vuokraus- ja osto-oikeusperiaatteet
- 5 Kilpailuohjelma
- 6 Kilpailuehdotus Lapinlahden kevät
- 7 Arviointipöytäkirja

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
NREP Oy

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 7

Tiedoksi

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



28.04.2020

Asia/5

Kaupunginkanslia / Villeneuve, Nelskylä, Sippola-Alho, Linden
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 21.04.2020 § 218