



§ 656

Palvelutontin ja maanalaisten katualueiden vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille keskustan terveys- ja hyvinvointikeskusta varten (Kamppi, tontti 4219/1 ja katualueet 91-4-9901-100 ja 91-4-9901-0)

HEL 2023-014350 T 10 01 01 02

Kampinkuja 1, Runeberginkatu 1b

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille (Y-tunnus 1958762-2) keskustan terveys- ja hyvinvointikeskusta varten Helsingin Kampissa sijaitsevan palvelutontin 4219/1 (2 382 m², 11 000 k-m², Kampinkuja 1, Runeberginkatu 1b) siltä osin kuin se sijaitsee likimäärin liitteen 1 mukaisen tason + 6,0 yläpuolella ja noin 947 m²:n suuruiset liitteen 2 mukaiset Runeberginkadun katualueet 91-4-9901-100 ja 91-4-9901-0 siltä osin kuin ne sijaitsevat liitteessä osoitetun katutaso alapuolella ja + 6,0 tason yläpuolella sekä liitteenä 3 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.
- rajoittaa kaupungin sisäisen vuokrauksen Helsingin Liikennelaitokselle (HKL) yllä sanotun tontin 4219/1 osalta likimäärin liitteen 1 mukaisen tason + 6,0 alapuolelle ja Runeberginkadun katualueiden 91-4-9901-100 ja 91-4-9901-0 osalta likimäärin liitteen 2 mukaisen + 6,0 tason alapuolelle.
- hyväksyä kaupungin ja Kiinteistö Oy Espoon terminaalin väliseen maanvuokrasopimukseen nro 21084 muutoksen, ettei vuokra-alue enää ulotu terveys- ja hyvinvointikeskuksen tontille 4219/1 ja vuokralainen noudattaa liitteen 5 mukaista THK-hankkeen takia tehtävää yhteisjärjestelyä koskevaa sopimusta.
- todeta, ettei edellä esitettyä terveys- ja hyvinvointikeskuksen maanvuokrasopimusta saa allekirjoittaa ennen kuin edellä sanottu kaupungin ja Kiinteistö Oy Espoon terminaalin maanvuokrasopimuksen nro 21084 muutos on allekirjoitettu.
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen sekä tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.



05.12.2023

(L1104-26)
(V4104-1)
(S0104-82)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, johtava erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontin vuokrauksen alapinta katutaso alapuolella
- 2 Katualueiden maanalaisen vuokrauksen ylä- ja alapinta
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos
- 4 Kartta Espoon terminaalin maanvuokrasopimuksen nro 21084 vuokra-alueen muutoksesta
- 5 Sopimus yhteisistä järjestelyistä THK-hankkeessa
- 6 Espoon terminaalin maanvuokrasopimuksen nro 21084 muutos
- 7 Maanvuokrasopimukseen laskettava rakennusoikeudellinen kerrosala
- 8 Rasitesopimus väestönsuojapaikoista

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Kiinteistö Oy Espoon terminaali

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5



05.12.2023

	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
Helsingin Liikennelaitos (HKL)	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris- tölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
Rakennukset ja yleiset alu- eet	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris- tölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus	Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakija ja hanke

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat pyytää, että sille vuokrataan pitkäaikaisesti Kampista palvelutontti 4219/1 ja siihen rajautuvat noin 947 m²:n suuriset Runeberginkadun alaiset katualueet keskustan uutta terveys- ja hyvinvointikeskusta varten siltä osin kuin edellä mainitut sijaitsevat likimäärin +6,0 tason eli metrotoimintaan tarvitsevien maanalaisten tilojen ja tunneleiden yläpuolella.

Kaupunginvaltuusto on 16.6.2021 (191 §) hyväksynyt keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 16 400 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta



on arvonlisäverottomana 84 200 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa (jäljempänä myös THK-hanke).

THK-hanke on tarkoitus toteuttaa Helsingin kaupunkikonserniin kuuluvan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen.

Kaupunki (kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden, jäljempänä RYA) on saanut 9.11.2023 hankkeelle rakennusluvan, joka on tarkoitus siirtää hakijalle nyt esitettävän tontin ja maanalaisten katualueiden maanvuokrasopimuksen tultua allekirjoitettua.

RYA on aloittanut hankkeen edellyttämät johtosiirrot vuokra-alueella ja sen ympäristössä.

Kaava- ja tonttitiedot

Vuokrattavaksi esitettävä tontti on asemakaavassa nro 12708 (2023) osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa kahdeksan kerroksisen rakennuksen.

Tontin rakennusoikeus on 11 000 k-m², josta 10 650 k-m² on osoitettu palvelutoimintaan ja 350 k-m² katutasoon tehtäviin liiketiloihin.

Kaavassa palvelurakennuksen katutasoon ja kellariin on osoitettu integroitavaksi uusi Kampin metroaseman läntinen sisäänkäynti ja metron tiloja.

Lisäksi kaavassa palvelurakennukseen on osoitettu integroitavan nykyinen kulkuyhteys purettavalta metroasemalta Sähkötalon omistamaan Kampinkujan alaiseen kauppakäytävään sekä Kampin keskustan läntinen poistumistie.

Kaavassa palvelurakennuksen huolto on osoitettu tonttiin rajautuvan Runeberginkadun alle, johon ajo tapahtuu Salomonkadun alla olevaa joukkoliikennetunnelia pitkin Lapinrinteeltä.

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu liike- ja palvelukeskustaksi (C1).

Tontin ja maanalaisten katualueiden vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään edellä sanotun palvelutontin ja maanalaisten Runeberginkadun alaisten katualueiden vuokraamista 30 vuodeksi keskustan uutta terveys- ja hyvinvointikeskusta varten ja muutoin päätösehdotuksen mukaisesti.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen



Vuokrattavaksi esitettävälle tontille ja maanalaisille katualueille ei ole aiemmin vahvistettu vuokrausperiaatteita.

Esitettävä tontin ja maanalaisten katualueiden vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 (5 §) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta sitä, että vuokralaiselle esitetään vuokrattavaksi po. tontti ja maanalaiset katualueet ilman erityistä julkista tonttihakua. Keskustan uusi terveys- ja hyvinvointikeskus on tarkoitettu tehdä kaupunkikonserniin kuuluvan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen.

Tontin ja maanalaisten katualueiden vuokra

Tontin ja maanalaisten katualueiden perusvuosivuokraksi esitetään 28 456,55 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 659 623 euroa vuodessa (ind. 2318).

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehtoissa on sanottu.

Tontin vuokranmäärityksessä käytetään palvelutilojen osalta yksikköhintaa 64,71 euroa/k-m² ja liiketilojen osalta yksikköhintaa 73,34 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100, jotka vastaavat nykyrahassa 1 500 euroa/k-m² ja 1 700 euroa/k-m² (ind. 2318).

Maanalaisen katualueen vuokramäärityksessä käytetään yksikköhintaa 3,88 euroa/m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 90 euroa/m² (ind. 2318).

Lisäksi vuokra perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Catella Property Oy 31.8.2023).

Hakijan toimittama selvitys tontille ja katualueiden alle toteutettavan THK-rakennushankkeen ja siihen rasitteena integroitavan kaupungin (HKL) metron sisäänkäynti- ja muiden tilojen kokonaisrakennusoikeudesta ja sen jakautumisesta tilalajeittain ja kerroksittain on esityksen liitteenä 7.

Keskustan terveysaseman asemakaavan mukaisesti laskettu kokonaisrakennusoikeus on 10 109 k-m², josta terveys- ja hyvinvointikeskuksen palvelutiloja on 9 901 k-m² ja sen yhteyteen maantasoon tulevia liiketiloja 208 k-m². Lisäksi kadunalaista huoltotilaa tulee 947 m².



Edellä sanottua vuokraa määrittäessä ei oteta huomioon tontille toteutettavaan THK-rakennukseen integroitavia kaupungille (HKL) rasitteena tulevia metron sisäänkäynti- ja muita tiloja katutasossa ja maan alla.

Vuokraa määritettäessä ei oteta myöskään huomioon tontille toteutettavaan THK-rakennukseen integroitavaa kulkuyhteyttä Kampinkujan alaiseen kauppakäytävään ja sillä olevia pieniä liiketiloja, joihin naapuritontilla 4216/1 (Sähkötalo) on jo rasiteoikeus, eikä Kampin keskuksen läntistä rasitteena perustettua poistumistietä uudisrakennukseen.

Edellä esitetty tontin ja maanalaisten katualueiden 659 623 euron vuosisivuokra muodostuu siten seuraavasti: palvelutilat 9 901 k-m² x 64,71 euroa/k-m² + liiketilat 208 k-m² x 73,34 euroa/k-m² + huoltotilat 947 m² x 3,88 euroa/m² x ind. 23,18 x 0,05.

Vuokralaiselle aiheutuu ylimääräisiä kustannuksia tontilta purettavasta metroaseman lippuhallista ja muista metron tiloista ja rakenteista sekä näiden uudelleen rakentamisesta kaupungille (HKL) integroituna THK-rakennukseen. Lisäksi vuokralaiselle aiheutuu ylimääräisiä kustannuksia tontilla edellä sanotun ja osittain rasitteena olevan ja Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Sähkötalon omistaman Kampinkujan alaisen kauppakäytävän, sen liiketilojen ja hissi- ja porrasyhteyksien sekä Kampin keskuksen poistumistien muuttamisesta ja integroimisesta uudisrakennukseen. Nämä kustannukset eivät ole vielä tarkkaan tiedossa tätä vuokrauspäätöstä ja maanvuokraa esitettäessä.

Maanvuokrasopimukseen otetaan tämän vuoksi ehto, että vuokralaisella on oikeus saada vastaavan suuruinen alennus erääntyvistä vuokrista, jos vuokralainen osoittaa objektiivisesti ja riittävän yksilöidysti ulkopuolisin asiantuntijalausunnoin, että vuokra-alueelle toteutettavaan asemakaavan mukaiseen THK-rakennukseen tehtävistä, integroitavista metron maanpäällisistä ja maanalaisista uudistiloista vanhan metroaseman purku mukaan lukien aiheutuu sille ylimääräisiä nettokustannuksia THK-hankkeen tavanomaisiin rakennuskustannuksiin verrattuna. Vastaava on voimassa sellaisten ylimääräisten nettokustannuksien osalta, joita vuokralaiselle aiheutuu vuokra-alueella rasitteena jo olevan Kampin keskuksen poistumistien ja Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Sähkötalon omistamien tilojen, rakenteiden, kulkuyhteyksien ja vastaavien muutoksista ja uudelleen rakentamisista.

Tämä on perusteltua, koska vuokra-aluetta rasittaa edellä sanotut tekijät ja vuokranantajalle kuuluvat vuokra-alueen saaminen rakentamiskelpoiseksi.

HKL:n sisäisen maanvuokrauksen rajaaminen keskuksen toteuttamiseksi



Kiinteistölautakunta on vuokrannut 1.1.1994 lukien sisäisellä vuokrauspäätöksellä HKL:lle muun muassa nyt Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille vuokrattavaksi esittävän tontin ja maanalaista katualuetta, jolla THK-rakennuksen takia purettava ja uudelleen rakennettava Kampin metronaseman sisäänkäyntirakennus sijaitsee ja jonka kalliossa sijaitsee osa Kampin metroasemaa ja metrotunnelia.

Edellä esitetyn terveys- ja hyvinvointikeskuksen vuokraamiseksi ja toteuttamiseksi kaupungin sisäistä vuokrausta Helsingin Liikennelaitokselle (HKL) on tarpeen nyt rajata yllä sanotun tontin 4219/1 osalta maan alla likimäärin liitteen 1 mukaisen tason + 6,0 alapuolelle ja Runeberginkadun katualueiden 91-4-9901-100 ja 91-4-9901-0 osalta maan alla likimäärin liitteen 2 mukaisen + 6,0 tason alapuolelle.

Tontin vuokrausta pyytävä vuokralainen ja HKL neuvottelevat parhailaan keskenään sopimusta yllä sanotun + 6,0 tason yläpuolelle vuokrattavalle tontille terveys- ja hyvinvointikeskukseen toteutettavien ja integroitavien metron katutasoon ja maan alle sijoitettavien tilojen ja kulku-yhteyksien toteutusratkaisusta, elinkaarihallinnasta sekä ylläpidosta kustannusvastuineen. Sopimuksella on tarkoitus turvata sekä vuokralaisen että HKL:n oikeudet ja velvollisuudet tontilla ja sille toteuttavassa rakennuskokonaisuudessa.

Tontin vuokralaisen kanssa tehtävään maanvuokrasopimukseen otetaan ehto, että vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainituista asioista sopimuksen HKL:n kanssa ennen kuin terveys- ja hyvinvointikeskus ja siihen integroitu metroasema otetaan käyttöön. Vuokralainen on velvollinen ilmoittaa kaupungille sopimuksen allekirjoittamisesta ja se otetaan nyt esitettävän maanvuokrasopimuksen lisäehdoksi.

Espoon terminaalin maanvuokrauksen rajaaminen keskuksen toteuttamiseksi

Kiinteistölautakunta on 21.12.2004 (684 §) vuokrannut Kiinteistö Oy Espoon terminaalille maanalaisia alueita, jotka ulottuvat 84 m² vuokrattavaksi esitettävän terveys- ja hyvinvointikeskuksen tontille.

Esitettävän terveys- ja hyvinvointikeskuksen vuokraamiseksi ja toteuttamiseksi esitetään kaupungin ja Kiinteistö Oy Espoon terminaalin vuokrasopimusta nro 21084 muutettavaksi liitteen 6 mukaisesti siten, ettei vuokra-alue enää ulotu terveys- ja hyvinvointikeskuksen tontille 4219/1. Liitteessä 4 on kuvattu poistuva vuokra-alue tontin puolella (70 m² ja 14 m²).

Lisäksi maanvuokrasopimuksen nro 21084 ja tontin 4219/1 maanvuokrasopimuksen erityisehdoksi otetaan, että Kiinteistö Oy Espoon terminaalilla on rasiteluontoinen oikeus pitää em. liitteestä 4 ilmeneviä jo



olemassa olevia rakenteitaan tontilla 4219/1 siten kuin liitteenä 5 olevassa yhtiön, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen ja HKL:n välisessä yhteisjärjestelyjä koskevassa sopimuksessa on tarkemmin sanottu sekä noudattamaan sopimusta. Sopimuksessa osapuolet ovat sopineet tontin (THK ja metro) ja bussiterminaalin rakenteista ja yhteistarpeista tontin rajapinnassa.

Nyt esitettävää terveys- ja hyvinvointikeskuksen maanvuokrasopimusta ei saa allekirjoittaa ennen kuin edellä sanottu kaupungin ja Kiinteistö Oy Espoon terminaalin maanvuokrasopimuksen nro 21084 muutos on allekirjoitettu.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Edellä on jo todettu, että maanvuokrasopimukseen esitetään erikoisehtoa, että vuokralainen saa vähentää vuokrassa ylimääräiset kustannukset, jotka johtuvat metroon, Sähkötaloon ja kolmansien poistumisteihin liittyvistä uudelleen rakentamisista ja muutoksista.

Lisäksi maanvuokrasopimuksen erityisehdoksi esitetään, että vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokrattavan tontin, Kampinkujan ja sähkötalotontin 4216/1 välistä yhteisjärjestelysopimusta. Sopimus on 28.6.2023 rekisteröity nyt vuokrattavaksi esitettävään tonttiin. Sopimus turvaa sähkötalotontin omistaman kauppakeskuskäytävän, liiketilojen ja kulkuyhteyden oikeuden vuokrattavalla tontilla. Sopimus mahdollistaa samalla THK:n kantavien rakenteiden toteuttamisen Sähkötalon tiloihin.

Maanvuokrasopimuksen erikoisehdoksi myös esitetään, että vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokrattavan tontin ja Sähkötalon tontin välistä väestösuojapaikkoja koskevaa rasitesopimusta. Rasitesopimusta ei ole vielä rekisteröity tonttiin. Ahtaalla vuokrattavalle THK-tontille ei ole mahdollista rakentaa maanalaisten metrotilojen takia omaa väestösuojaa. Rasitesopimuksella on sovittu, että THK-rakennus saa korvausta vastaan paikkoja Sähkötalon tontilla olevan toimisto- ja liikerakennuksen väestösuojasta, jossa on vielä vapaita paikkoja.

Vielä rekisteröimätön rasitesopimus on esityksen liitteenä 8.

Muuten vuokrattavan tontin ja maanalaisten katualueiden maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin toimistotonttia vastaavin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan antaa vuokralle toimialan hallinnassa



05.12.2023

olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, johtava erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontin vuokrauksen alapinta katutason alapuolella
- 2 Katualueiden maanalaisen vuokrauksen ylä- ja alapinta
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos
- 4 Kartta Espoon terminaalin maanvuokrasopimuksen nro 21084 vuokra-alueen muutoksesta
- 5 Sopimus yhteisistä järjestelyistä THK-hankkeessa
- 6 Espoon terminaalin maanvuokrasopimuksen nro 21084 muutos
- 7 Maanvuokrasopimukseen laskettava rakennusoikeudellinen kerrosala
- 8 Rasitesopimus väestönsuojapaikoista

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Kiinteistö Oy Espoon terminaali

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5



05.12.2023

Asia/16

	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
Helsingin Liikennelaitos (HKL)	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris- tölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
Rakennukset ja yleiset alu- eet	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris- tölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus	Esitysteksti