



13.06.2022

Asia/15

## § 455

### Rakennusten ja vuokraoikeuden ostaminen (Laakso, tontti 91-18-626-3)

HEL 2022-005108 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti ostaa Kiinteistö Oy Auroranlinnalta (Y-tunnus 0689784-0) noin 6 836 m<sup>2</sup> suuruisen vuokraoikeuden 91-18-626-3-L1 ja sillä sijaitsevat neljä asuinkerrostaloa rasituksista vapaana 10 000 000 euron kauppahinnalla liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tekemään edellä mainittuun kauppakirjaan tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan kauppakirjan. Lisäksi kaupunginhallitus oikeuttaa tonttipäällikön tekemään kauppakirjaan tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

#### Käsittely

Esteelliset: Jenni Rope

Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolain 28.1 § kohta 5)

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Havainnekuva

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

**Ote**  
Myyjä

#### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-



Kaupunkiympäristön toimiala  
tus  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Kaupan kohde

Kaupunginvaltuusto on 10.6.2020 § 157 osaltaan hyväksynyt Helsingin kaupungin ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin yhteisenä hankkeena toteutettavan Laakson yhteissairaalan 12.2.2020 päivätyn hankesuunnitelman.

Kaupunginvaltuusto on 19.1.2022 § 13 hyväksynyt uuden, 132 000 k-m<sup>2</sup>:n käsittävän sairaalakokonaisuuden mahdollistavan Laakson yhteissairaalan asemakaavan muutoksen nro 12681.

Helsingin hallinto-oikeus on 6.6.2022 antamallaan päätöksellä katsonut Laakson yhteissairaalan asemakaavan valitusasian käsittelyn hallinto-oikeudessa rauenneen, valittajana olleen Invalidiliitto ry:n peruutettua valituksensa. Asemakaava on siten lainvoimainen.

Rakennukset ja vuokraoikeus sijoittuvat kaavamuutos alueelle, johon Laakson yhteissairaala (LYS) on suunniteltu. Rakennusten hankkiminen ja purkaminen on välttämätöntä uuden sairaalarakennuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamiseksi.

Vuokraoikeus (91-8-626-3-L1) antaa hallinto-oikeuden kaupungin omistamaan tonttiin 91-18-626-3 osoitteessa Urheilukatu 9. Vuokraoikeus on voimassa vuoden 2050 loppuun saakka. Tontin pinta-ala on 6 836 m<sup>2</sup> ja se on voimassa olevassa asemakaavassa nro 9154 osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (AK).

Tontilla sijaitsee neljä vuonna 1989 valmistunutta asuinkerrostaloa, joiden kerrosala on yhteensä 4 180 m<sup>2</sup> ja vuokrattava huoneistoala 3 380 m<sup>2</sup>. Huoneistoja on yhteensä 76. Asuntojen vuokrausaste on pitkällä aikavälillä ollut noin 95–97 %.

Kokonaisuutena rakennusten kunto vuokraohteena on tyydyttävä. Huoneistojen kunto vaihtelee huoneistokohtaisesti hyvästä heikkoon.



## Kauppahinta

Kauppahinta 10 milj. euroa vastaa noin 2 950 €/h-m<sup>2</sup>. Kauppahintaa voidaan pitää kohteen sijainti, laajuus ja kunto huomioiden hyväksyttävänä ja käypää arvoa vastaavana.

Kauppahinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen arvioitsijan lausunnolla. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

## Maanhankintamäärärahan ylitystä koskeva esitys

Kaupunkiympäristölautakunta on 17.5.2022 § 306 esittänyt, että lautakunnan käyttöön myönnettäisiin rakennusten ja vuokraoikeuden hankintaan tarvittava 10 000 000 euroa lisämäärärahana.

Esitystä ei ole sisällytetty nyt kaupunginhallituksen käsiteltävänä olevaan päätösesiasiaan, seuraavin perusteluin:

Kaupunginvaltuuston vuodelle 2022 hyväksymässä talousarviossa on todettu, että talousarviokohtaan 80101 Kiinteistöjen ja kiinteistöjen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostot ja lunastukset sekä kaavoitus- ja täydennysrakennuskorvaukset, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi, määräraha ei sisällä maanvaihtojen, erillisten ennakoimattomien hankkeiden vaatimien (kiireellisten) maanhankintojen eikä maankäyttösopimusten maana saatavien maankäyttökorvausten ja niihin liittyvien kiinteistöjärjestelyjen vaatimia ns. teknisiä määrärahoja, joiden määrät vuositasolla suuresti vaihtelevat. Niiden osalta esitetään ta-pauskohtaisesti ylitysoikeuksia. Nyt käsitellyssä olevaa rakennusten ja vuokraoikeuden ostamista ei kuitenkaan ole pidettävä ennakoimattomana maanhankintana.

Vuodelle 2022 kiinteistöjen ja kiinteistöjen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostoihin ja lunastuksiin sekä kaavoitus- ja täydennysrakennuskorvauksiin on edellisenä vuonna käyttämättä jääneiden määrärahojen perusteella myönnetty ylitysoikeudet huomioiden käytettävissä yli 22,8 miljoonaa euroa. Toukokuun 2022 loppuun mennessä käytettävissä olevasta määrärahasta on käytetty 1,6 miljoonaa euroa.

Kaupunkiympäristön toimiala on erillisen selvityksen mukaan tämän lisäksi tehnyt sitovia kyseisestä määrärahasta maksettavia hankintayms. päätöksiä noin 9 miljoonan euron edestä, mutta näiden päätösten täytäntöönpano on viivästynyt eri syistä. Lisäksi kaupunki neuvottelee jatkuvasti useiden maanomistajien kanssa tulevista ostoista, lunastuksista sekä kaavoitus- ja täydennysrakentamiskorvauksista. Tällä hetkellä toimiala on päässyt neuvottelutulokseen noin 4 miljoonan euron sopimuksista, mutta näistä ei ole vielä tehty kaupunkia sitovia päätöksiä. Tähän mennessä neuvoteltuja kauppoja ei voida päättää enempää kuin



13.06.2022

Asia/15

nyt päätettävänä olevan kaupan jälkeen käytettävissä olevat määrärahat mahdollistavat. Lautakunnan tulee seurata määrärahan käyttöä ja laatia ylitysoikeusesitys siinä vaiheessa kun hankintaan tai sopimukseen liittyvän päätöksen täytäntöönpanon edellytyksenä on ylitysoikeuden myöntäminen.

#### Lopuksi

Jotta sairaalahanke voi edetä asetetussa aikataulussa, on kaupan toteutumista syytä kiirehtiä. Kaupan kohteen voimassa olevien huoneenvuokrasopimusten irtisanomisajan vuoksi on rakennusten purkaminen käytännössä mahdollista aloittaa vasta seitsemän kuukauden kuluttua kaupanteosta.

Kaupungin hallintosäännön ja kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 tekemän päätöksen mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteistöjen ja rakennusten ostosta kun sopimuksen kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa ja enintään 10 miljoonaa euroa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Havainnekuva

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

**Ote**  
Myyjä

Kaupunkiympäristön toimiala

#### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



13.06.2022

Asia/15

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -  
palvelu

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 17.05.2022 § 306

HEL 2022-005108 T 10 01 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Auroranlinnalta (0689784-0) noin 6 836 m<sup>2</sup> suuruisen vuokraoikeuden 91-18-626-3-L1 ja sillä sijaitsevat neljä asuinkerrostaloa rasituksista vapaana 10 000 000 euron kauppahinnalla liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan sopimukset- ja toiminnanohjaus - tiimin päällikön allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään päätöksellään kauppakirjaan tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunnan käyttöön myönnettäisiin rakennusten ja vuokraoikeuden hankintaan tarvittava 10 000 000 euroa lisämäärärahana.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201  
tom.qvisen(a)hel.fi

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi