



## § 365

### Voimalaitostontin uudelleen vuokraaminen HUS-Tilakeskukselle (Meilahti, tontti, 15642/3)

HEL 2018-007252 T 10 01 01 02

Paciuksenkatu 2

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin nro 15642 tontin nro 3 (pinta-ala 5 801 m<sup>2</sup>, os. Paciuksenkatu 2) HUS-Tilakeskukselle voimalaitosta ja sairaalatiiloja varten 1.8.2018 – 31.7.2048 väliseksi ajaksi seuraavin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2020 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 539 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2020 saakka 49 409 euroa (ind. 05/18).

Sairaalatilojen (2 465 k-m<sup>2</sup>) vuokra perustuu pääoma-arvoon 20,60 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1951 = 100), joka vastaa toukokuun 2018 indeksin (19,46) mukaista 401 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Voimalaitostilojen (3 358 k-m<sup>2</sup>) vuokra perustuu pääoma-arvoon 14,40 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1951 = 100), joka vastaa toukokuun 2018 indeksin (19,46) mukaista 280 euroa/k-m<sup>2</sup>. Em. voimalaitoskäytössä olevien tilojen osalta vuokraa ei peritä perustuen sopimusosapuolten aikaisempaan, toistaiseksi voimassa olleeseen sopimukseen, joka korvataan tällä uudella maanvuokrasopimuksella. Mikäli em. voimalaitostilojen käyttötarkoitus muuttuu, tulee vuokralaisen ilmoittaa tästä välittömästi vuokranantajalle.



Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saatuville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Maanvuokrasopimusluonnos

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Vuokralainen

Kaupunki

**Otteen liitteet**

Liite 1  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Meilahdessa sijaitseva, HUS:lle vuokrattu voimakeskustontti nro 15642/3 esitetään uudelleen vuokrattavaksi HUS-Tilakeskukselle voimalaitosta ja sairaalatiiloja varten.

**Esittelijän perustelut**

Hakemus ja nykyinen maanvuokrasopimus

HUS-Tilakeskus on pyytänyt uutta maanvuokrasopimusta, joka mahdollistaisi myös sairaalakäytön. HUS-Tilakeskuksen kanssa on neuvoteltu ja päästy yksimielisyyteen uuden maanvuokrasopimuksen ehdoista. Maanvuokrasopimus on tarpeen päivittää kokonaisuudessaan sa-



massa yhteydessä, kun vuokralainen suunnittelee muuttavansa osan rakennuksesta sairaalakäyttöön. Muutoksen jälkeen uusia, sairaalakäyttöön tulevia tiloja tulee olemaan 2 465 k-m<sup>2</sup> ja voimalaitostiloja 3 358 k-m<sup>2</sup>.

Uusi sopimus korvaa aiemman, 30.10.1958 alkaen toistaiseksi voimassa olleen osapuolten välisen vuokra-alueen käyttöä koskevan sopimuksen (ED 905). Po. sopimuksen mukaan tontin käyttöoikeus oli luovutettu korvauksetta Helsingin Yliopistolliselle keskussairaalaliitolle niin pitkäksi aikaa kuin vuokralainen tarvitsee tonttia voimakeskusta varten, jonka jälkeen alue olisi korvauksetta palautunut kaupungille rakennuksineen ja laitteineen.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot sekä poikkeamislupa

Alueella on voimassa asemakaava nro 4390, joka on tullut voimaan 13.6.1958. Kaavamääräyksissä on todettu, että tontille saadaan rakentaa enintään 11 metriä korkea voimakeskusrakennus. Tontin nro 15642/3 pinta-ala on 5 801 m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsee voimalaitosrakennuksia (4 610 k-m<sup>2</sup>).

Alueella on vireillä asemakaavan muutos. Kaavaehdotuksessa tontti kuuluu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (kaavamerkintä YS) ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 9 000 k-m<sup>2</sup>, joka mahdollistaa uusien välipohjien ja tilojen rakentamisen olemassa oleviin rakennuksiin.

HUS-Tilakeskus on hakenut tontille poikkeamislupaa jo ennen kaavamuutoksen voimaantuloa, koska tontilla sijaitsevaa voimakeskusta halutaan kiireellisesti muuttaa osin HYKS:n Syöpäkeskuksen sairaalakäyttöön. Rakennukseen sijoitetaan sairaalan sädehoito-, tutkimus-, laboratorio- ja toimistotiloja. Poikkeamisen ehdoksi on asetettu uusi maanvuokrasopimus, joka mahdollistaa voimakeskusrakennuksen uuden käytön.

#### Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Vuokra-ajan esitetään olevan 30 vuotta, 31.7.2048 saakka.

Tontille nro 15642/3 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan sairaalatilojen (2465 k-m<sup>2</sup>) vuokra perustuu pääoma-arvoon 20,60 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1951 = 100), joka vastaa toukokuun 2018 indeksiin (19,46) mukaista 401 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Voimalaitostilojen (3358 k-m<sup>2</sup>) vuokra perustuu pääoma-arvoon 14,40 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1951 = 100), joka vastaa toukokuun 2018 indeksiin (19,46) mukaista 280 euroa. Em. voimalaitoskäytössä olevien tilojen



14.08.2018

osalta vuokraa ei peritä perustuen sopimusosapuolten aikaisempaan, toistaiseksi voimassa olleeseen sopimukseen, joka korvataan uudella maanvuokrasopimuksella. Mikäli em. voimalaitostilojen käyttötarkoitus muuttuu, tulee vuokralaisen ilmoittaa tästä välittömästi vuokranantajalle.

Esitetty hinta sairaalatoiminnalle perustuu tontit -yksikön käytettävissä olevaan ulkopuoliseen arviolausuntoon.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Maanvuokrasopimusluonnos

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Vuokralainen

Kaupunki

**Otteen liitteet**

Liite 1  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1