



§ 622

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräälle tontille ja tontin vuokrauksesta päättäminen (Meilahti)

HEL 2018-008270 T 10 01 01 02

Topeliuksenkatu 41a

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelut tontit-yksikön päällikön vuokraamaan tontin (YH) 15520/19 liitteessä 1 mainituin periaattein, mutta vain 30 vuodeksi.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti edellyttää, että kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut esitysehdotuksen kohdassa B tarkoitetut vuokrausperiaatteet, vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatketaan ja samassa yhteydessä vuokrasopimusta muutetaan kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen edellyttämällä tavalla.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Meilahdessa sijaitsevan liitteessä 1 mainitun tontin vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Suunnitellulla asuin-, liike- ja toimistorakennustontilla (AL) 15520/19 (nykyisellä YH-tontilla) sijaitseva Töölön urheilutalo peruskorjataan ja rakennuksen toimistokerrokseen suunnitellaan poikkeamispäätöksen mukaisesti seniori- ja opiskelija-asuntoja. Tontille (YH) 15520/19 on valmisteilla asemakaavan muutosehdotus nro 12515. Kaavaratkaisu mahdollistaa 1960-luvun toimistorakennuksen rakennussuojelun ja osittaisen muutoksen asuinkäyttöön.

Töölön urheilutalo on osa koko korttelin kokoista u-muotoista rakennusta, joka sijaitsee näkyvällä paikalla Topeliuksenkadun ja Töölöntullinkadun välissä. Töölön urheilutalo on osa isompaa rakennuskokonaisuutta ja se muodostuu nykyisellään seitsemästä varsinaisesta kerroksesta ja kolmesta kellarikerroksesta.

Taka-Töölön alueella on kysyntää ja tarvetta vuokrattaville opiskelija-asunnoille ja senioriasunnoille. Töölön urheilutalo on tällä hetkellä ollut jo jonkin aikaa tyhjillään, ja rakennuksen toimisto- ja hallintotiloille ei ole löytynyt uutta käyttäjää. Rakennus on myös sijainniltaan optimaalinen seniori- ja opiskelija-asumiseen, sillä se sijaitsee hyvien kulku- ja liikummisyhteyksien päässä. Töölön urheilutalon peruskorjaus uimahallin ja liikuntatilojen osalta on ajankohtainen, sillä uimahalliosion viimeinen perusparannus on tehty vuosina 1989 – 1990 ja rakennus on tullut teknillisesti elinkaarensa päähän. Liikuntatilojen osalta kuntosalia suurennettaisiin ja palloiluhallin käyttötarkoitusta muutettaisiin.

Töölöntulliin toteutettavan uimahallin peruskorjauksen ja opiskelija- ja senioriasuntohankkeen noin 3 824 m² suuruiselle suunnitellulle asuin-, liike- ja toimistorakennustontille 15520/19 esitetään vuokrauseriaatteiden määrittämistä. Asumisen hinnaksi esitetään 50 €/k-m², toimistotilojen hinnaksi 25 €/k-m² ja uimahallin hinnaksi 14 €/k-m².

Esittelijän perustelut

Tietoja hankkeesta

Nykyisellä (YH) tontilla 15520/19 (suunniteltu asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti (AL)) sijaitsevaan Töölön urheilutalon kiinteistöön suunnitellaan uimahalli- ja liikuntatilojen peruskorjausta sekä seniori- ja opiskelija-asuntoja.

Tonttia (YH) koskee kaupunkiympäristölautakunnan 7.11.2017 (203 §) antama poikkeamispäätös, jonka mukaan poikkeaminen asemakaavan



mukaisesta käyttötarkoituksesta (YH) on mahdollista siten, että rakennuksen kerrokset 2 – 7 saa muuttaa asuinkäyttöön.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut on 11.1.2018 (§ 13) myöntänyt liikuntatilojen peruskorjaukselle rakennusluvan (15-3154-17-D). Peruskorjaustyöt ovat parhaillaan käynnissä.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut on 19.4.2018 (§ 218) myöntänyt hakkeelle rakennusluvan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen opiskelija- ja senioriasunnoiksi (15-0835-18-D). Päätöksessä viitataan kaupunkiympäristölautakunnan poikkeamispäätökseen. Rakennusluvassa edellytetään uuden tontinvuokrasopimuksen allekirjoittamista ennen kun käyttötarkoituksen muutoksen alaisia tiloja voidaan ottaa osittainkaan käyttöön. Myös muutostyöt ovat parhaillaan käynnissä.

Poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan mukaan tontille (YH) 15520/19 suunnitellun hankkeen laajuus on noin 10 000k-m². Uimahallin ja liikuntatilojen puolella toteutettaisiin perusparannuksia ja lisättäisiin liikuntatiloja.

Voimassa oleva vuokrasopimus

Nykyinen tontti, (YH) 15520/4 (josta muodostuu tontti (YH) 15520/19) on vuokrattu Töölön Urheilu- ja terveystalo Oy:lle. Kiinteistölautakunnan päätöksellä 06.04.2017 (§ 164) jatkettiin 31.5.1965 allekirjoitetun vuokrasopimuksen (nro 8239) vuokra-aikaa 31.12.2035 asti.

Voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaan tontti on vuokrattu urheilu- ja liikuntatarkoitukseen.

Asemakaavatiedot

Tontin (YH) 15520/19 asemakaava nro 10481 on tullut voimaan 24.4.1998. Tontti kuuluu hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeseen (YH). Kaavamääräysten mukaan rakennuksiin saa sijoittaa uimahallin ja liikuntatiloja.

Tontille 15520/19 on valmisteilla asemakaavan muutosehdotus nro 12515, jonka mukaan tontti kuuluu asuin-, liike- ja toimistorakennuksen korttelialueeseen (AL). Korttelialueelle saa sijoittaa toimitiloja, uimahallin ja liikuntatiloja sekä opiskelija- ja senioriasuntoja. Korttelialueen kerosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten enintään 5 815 k-m², joista vähintään 60 prosenttia tulee olla opiskelija-asuntoja. Lisäksi tulee rakentaa asukkaiden harraste- ja kokoontumistiloja vähintään 50 k-m² sekä riittävästi muita asumista palvelevia tiloja. Korttelialueelle saa



sijoittaa uimahallin ja liikuntatiloja. Ensimmäinen kerros on varattava pääasiassa liike- tai muiksi toimitiloiksi.

Edelleen asemakaavan muutosehdotuksessa tontin (AL) 15520/19 rakennuksia tulee koskemaan suojelumerkintä (sr-2), jonka mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli käytökelvottomiksi vaurioituneita alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee lähtökohdaksi ottaa alkuperäinen ratkaisu.

Asemakaavan muutosehdotuksen luonnosvaiheessa valmisteltiin samanaikaisesti kaupunkiympäristölautakunnan poikkeamispäätös (7.11.2017 (203 §)). Poikkeamispäätöksellä sallittiin poikkeaminen voimassa olevan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (YH) siten, että rakennuksen kerrokset 2 – 7 saa muuttaa asuinkäyttöön.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan suunnitellulla tontilla (AL) 15520/19 on rakennusoikeutta yhteensä 10 000 k-m².

Esitetyt vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatehinnan määrittämisen apuna on käytetty arviokirjaa (Gem Property Oy 25.1.2018). Sen perusteella suunnitellulle tontille 15520/19 esitetään seuraavia vuokrausperiaatehintoja:

Asuintilan osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 50 euroa. Hintatasossa 10/2018 (ind. 19,60) tontin kerrosneliömetrihintana asuintilan osalta on noin 980 euroa.

Toimistotilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 25 euroa. Hintatasossa 10/2018 (ind. 19,60) tontin kerrosneliömetrihintana toimistotilojen osalta on noin 490 euroa.

Uimahallin ja liikuntatilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 14 euroa. Hintatasossa 10/2018 (ind. 19,60) tontin kerrosneliömetrihintana uimahallin ja liikuntatilojen osalta on noin 274 euroa.



Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Tontin 15520/19 pääasiallinen käyttötarkoitus tulee olemaan asuminen, jolloin vuosivuokraa tullaan perimään 4 %:n mukaan.

Vuokra-aika

Vuokra-ajan esitetään olevan noin 50 vuotta, jolloin vuokra-ajan päättymisajankohdaksi esitetään 31.12.2070.

Esitysehdotuksen kohta A, päätösehdotus ja toimivalta

Hanke on saanut rakennusluvan ja rakennus- ja muutostyöt tontilla on käynnistetty, joten maanvuokrasopimuksen tekemisellä on kiire. Voimassa oleva delegointipäätös (kaupunkiympäristölautakunta 29.5.2018 § 280) kuitenkin estää tontin vuokraamisen viranhaltijapäätöksellä, koska kerrosneliömetrimäärä ylittää 3 000 k-m². Lisäksi tonttiin ei kohdistu varauspäätöstä, jolloin voimassa olevan delegointipäätöksen (kaupunkiympäristölautakunta 29.5.2018 § 279) mukaan tontin vuokraaminen yli 30 vuodeksi ei viranhaltijatasolla ole mahdollista siitäkään huolimatta, että kaupunginvaltuusto olisi päätöksellään 3.5.2017 § 206 hyväksymän hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 7-kohdan perusteella vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet.

Edellä esitetyn perusteella esitetäänkin, että tontin 15520/19 vuokrauksesta päättäisi tontti-yksikön päällikkö. Esityksessä on kaksi esityskohdtaa, joista A-kohta on päätösehdotus, jossa esitetään, että kaupunkiympäristölautakunta oikeuttaisi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelut tontti-yksikön päällikön vuokraamaan tontin (YH) 15520/19 muutoin liitteessä 1 olevin periaattein, mutta vain enintään 30 vuoden ajaksi.

Kun kaupunginvaltuusto on päätöksellään vahvistanut tämän esitysehdotuksen kohdassa B tarkoitetut vuokrausperiaatteet, vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatketaan ja samassa yhteydessä vuokrasopimusta muutetaan kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen edellyttämällä tavalla, mikäli vuokrausperiaate-esitykseen tulee kaupunginhallituksessa tai kaupunginvaltuustossa muutoksia esimerkiksi vuokrausperiaatehintoihin tai vuokra-aikaan. Vuokrasopimuksessa tullaan sopimusehdoin pidättämään oikeus näiden sopimusehtojen tarkistamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



04.12.2018

Asia/15

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrausperiaatteet
2 Kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano