



§ 609

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi Meilahden tontille 15520/2

HEL 2020-011202 T 10 01 01 02

Töölöntullinkatu 8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Meilahdessa asemakaavan muutokseen nro 12598 sisältyvän asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontin (AL) 15520/2 vuokrausperiaatteet 31.12.2070 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin Meilahdessa sijaitsevalle asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontille (AL) 15520/2 esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista.

Tontti on vuokrattu 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 8244 Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8:lle järjestöaloe varten.

Kaupunginvaltuuston 6.11.2019 hyväksymällä ja 31.12.2019 voimaan tulleella asemakaavan muutoksella nro 12598 YH-tontti (hallinto- ja vi-



rastorakennusten korttelialue) muuttui AL-tontiksi (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Niin kutsuttu TVK-talo, alun perin Toimihenkilö- ja Virkamiesjärjestöjen Keskusliiton toimitalo, muutetaan osittain asumiskäyttöön ja se korotetaan viereiseen rakennukseen sovittoa. Olemassa olevaan rakennukseen liitetään uudisrakennus. Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on noin 9 110 k-m², josta asuinkerrosalaa on noin 6 960 k-m² ja toimisto- ja liiketilakerrosalaa noin 2 150 k-m².

Esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat seuraavia rakennusoikeuden nykyarvoja (hintatasossa 8/2020, ind. 1977):

- vapaarahoitteinen asuminen, uudisosa, 1 404 euroa/k-m²
- vapaarahoitteinen asuminen, vanha osa, 1 127 euroa/k-m²
- toimisto- ja liiketilat, uudisosa, 613 euroa/k-m²
- toimisto- ja liiketilat, vanha osa, 514 euroa/k-m²
- päivittäistavarakauppa, uudisosa, 652 euroa/k-m²
- päivittäistavarakauppa, vanha osa, 534 euroa/k-m²

Esitettävät vuokrausperiaatteet perustuvat puolueettoman arvioitsijan laatimaan arviokirjaan. Vanhan osan rakennusoikeuden alempi hinnoittelu perustuu siihen, että vanhassa osassa kerrosalan ja huoneistolana suhde on heikompi kuin uudisosassa.

Tontti esitetään vuokrattavaksi 31.12.2070 saakka.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 6.11.2019 hyväksymällä ja 31.12.2019 voimaan tulleella asemakaavan muutoksella nro 12598 YH-tontti (hallinto- ja rastorakennusten korttelialue) muuttui AL-tontiksi (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Niin kutsuttu TVK-talo, alun perin Toimihenkilö- ja Virkamiesjärjestöjen Keskusliiton toimitalo, muutetaan osittain asumiskäyttöön ja se korotetaan viereiseen rakennukseen sovittoa. TVK-talon osuus suojellaan sr-2-merkinnällä. Suojeltavia rakennusosia ovat julkisivut, nauhaikkunoiden ikkunajaon vaihtelevarytminen sommitteluperiaate, pääsisäänkäynti siihen liittyvine aula- ja käytävätiloineen sekä tasossa n. +19,8 olevan sisäpihan vesikaton kattoikkunat. Ensimmäinen ja toinen kerros on varattava pääasiassa liike- tai muiksi toimitiloiksi.

Suojeltavaan TVK-talon rakennukseen liitetään toimitila-/ asumiskäyttöön tarkoitettu uudisrakennus, joka voidaan rakentaa tontin kaakkososaan, osittain olemassa olevan rakennuksen maantasokerroksen yläpuolelle.



Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on noin 9 110 k-m², josta asuinkerrosalaa on noin 6 960 k-m² ja toimisto- ja liiketilakerrosalaa noin 2 150 k-m².

Tontin osoite on Töölöntullinkatu 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 10.2.1965.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2.

Pitkäaikainen vuokraus

Tontti on tällä hetkellä vuokrattu 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 8244 Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8:lle järjestötaloa varten.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontin (AL) 15520/2 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana uudisosan vapaarahoitteen asuntotuotannon osalta 71 euroa (nykyarvo n. 1 404 euroa / ind. 1977), vanhan osan vapaarahoitteen asuntotuotannon osalta 57 euroa (nykyarvo n. 1 127 euroa), uudisosan toimisto- ja liiketilojen osalta 31 euroa (nykyarvo n. 613 euroa), vanhan osan toimisto- ja liiketilojen osalta 26 euroa (nykyarvo n. 514 euroa), uudisosan päivittäistavarakaupan osalta 33 euroa (nykyarvo n. 652 euroa) ja vanhan osan päivittäistavarakaupan osalta 27 euroa (nykyarvo n. 534 euroa).

Esitettävät vuokrausperiaatteet perustuvat puolueettoman arvioitsijan (GEM, 22.11.2019) laatimaan arviokirjaan. Vanhan osan rakennusoiden alempi hinnoittelu perustuu siihen, että vanhassa osassa kerrosalan ja huoneistolana suhde on heikompi kuin uudisosassa.

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 mukaan.

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2070.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.



20.10.2020

Asia/15

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrausperiaatteet
2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Oheismateriaali

1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/ Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho