

Perustelumuistio

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontin (AL, 10 000 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Töölön Urheilu- ja terveystalo Oy:lle opiskelija- ja senioriasuntoja, toimistotiloja ja uimahallia varten sekä nykyisen vuokrasopimuksen päättäminen (Meilahti, tontti 15520/19)

Topeliuksenkatu 41a, A2115-1, HEL 2018-008270

Hakemus Tonttia 15520/19 koskeva vuokraushakemus on saapunut 15.1.2019. Vuoden 2018 keväällä on asiasta käyty neuvotteluja ja luvattu nopeaa käsittelyä. Sopimusehdoista ei olla kuitenkaan päästy yhteisymmärrykseen tavoiteajassa.

Tarkoituksena on vuokrata Töölön Urheilu- ja terveystalo Oy:lle (Y-tunnus 0550866-3) tontti 15520/19 opiskelija- ja senioriasuntoja, toimistoja ja uimahallia varten.

Samalla pitäisi päättää tonttiin 15520/19 (15520/4) nykyisin kohdistuva vuokraus.

Vuokrauksen alkamisajankohtaa ja nykyisen vuokrauksen päättymisajankohtaa sovitaan seuraavasti, koska muutostyöt tontilla ovat alkaneet jo syksyllä:

- maanvuokrasopimus nro 8239 päättyy 31.12.2018
- uusi vuokraus alkaa 1.1.2019

Varauspäätös Varauspäätöstä ei ole.

Kaupunkiympäristölautakunta on myöntänyt hankkeelle poikkeamispäätöksen 7.11.2017 (203 §).

Tämän jälkeen poikkemispäätöksen nojalla on haettu rakennuslupaa käyttötarkoituksen toimistotilojen muuttamiselle opiskelija- ja senioriasunnoiksi. Rakennuslupa on myönnetty ehdolla, että käyttötarkoituksen muutoksen alaista tilaa ei saa ottaa käyttöön ennen uuden tontinvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Rakennusluvan mukainen rakentaminen on tontilla jo aloitettu.

Tontit-yksikkö on antanut hintaindikaation tontin asuinrakennusoikeuden osalta kirjallisesti 24.5.2018.

Voimassa oleva vuokrasopimus

Tontti 15520/4 (nyk. tontti 15520/19) on vuokrattu 21.5.1965 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella (sopimusnro 8239, vuokraustunnus L2115-2) urheilu- ja liikuntatarkoitukseen ajalle 1.3.1965 – 31.12.2020. Vuokra-aikaa on jatkettu

22.6.2017 allekirjoitetulla sopimusmuutoksella 31.12.2035 saakka.
Vuokalaisena on Töölön Urheilu- ja terveystalo Oy.

Tämä sopimus päätetään siinä yhteydessä, kun tontti 15520/19 vuokrataan.
Vuokralainen pysyy samana.

Asemakaava-, poikkeamispäätös- ja tonttiedot

Kaupunginvaltuuston 13.2.2019 vahvistaman ja 9.4.2019 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12515 mukaan tontti 15520/19 kuuluu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL). Tontin rakennusoikeus on 10 000 k-m².

Kaavamääräysten mukaan korttelialueelle saa sijoittaa toimitiloja, uimahallin ja liikuntatiloja sekä opiseklia- ja senioriasuntoja. Korttelialueen kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten enintään 5 815 k-m², josta vähintään 60 % tulee olla opiskelija-asuntoja. Lisäksi tulee rakentaa asukkaiden harraste- ja kokoontumistiloja vähintään 50 k-m² sekä riittävästi muita asumista palvelevia tiloja. Ensimmäinen kerros on varattava pääasiassa liike- tai muiksi toimitiloiksi.

Asemakaavan muutoksen mukaan vuokra-alueella sijaitsee:

- Johtoa varten varattu alueen osa
- Pysäköimispaikka
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa (jk)
- Istutettava alueen osa, jossa tulee olla myös pensaita. Johtoa varten varatulle alueelle ei saa istuttaa pensaita. Alueelle saa rakentaa tarvittavat kulku- ja pelastustiet.

Tonttia (aiemmin YH) koskee kaupunkiympäristölautakunnan 7.11.2017 (203 §) antama poikkeamispäätös. Poikkeaminen koskee asemakaavan mm. mukaista käyttötarkoitusta: rakennupaikalla sijaitsevan rakennuksen kerrokset 2 – 7 saa muuttaa asuinkäyttöön.

Tontin pinta-ala on 3 824 m² ja osoite on Topeliuksenkatu 41a. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.1.2018.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 9.1.2019 hyväksynyt vuokra-aluetta koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan asuintilaa toteutetaan 5 815 k-m², toimistotilaa 250 k-m² ja uimahallia palvelevaa tilaa 3 393 k-m².

Tiimipäällikkö on päättänyt, että maanvuokraa peritään 9 458 kerroseliömetrin perusteella, eikä voimassa olevan asemakaavan tai vireillä olevan asemakaavan muutoksen mukaisen kerrosalan mukaan (10 000 k-m²).

Autopaikat

Hanketta koskevan poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan vuokra-alueelle.

Maaperä

Vuokra-alue on ollut aiemmin vuokrattuna 1.3.1965 alkaen sopimusnumerolla 8239. Tällä sopimuksella vuokra-alue vuokrataan vuokralaiselle uudelleen.

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen kustannuksellaan myös tämän puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokra-ajan päättyessä

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistama rakennus.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee seuraavat rasitesopimukset/rasitteenluonteisia ehtoja koskevat sopimukset / yhteisjärjestelysopimukset:

- rasitesopimus 31.7.1965

- Lisärasitesopimus: 26.10.1965

- Kiinteistölautakunnan päätöksellä 23.4.1974 § 669 (rasitelistauksessa päivämäärä 19.11.1974: Tontilla 4 on kulkuoikeus palomuurin lävitse tontin 2 läpi) lisätään korttelin n:o 520 tonttia n:o 4 koskevaan vuokrasopimukseen seuraava ehto (23.4.1974):

"Korttelin n:o 520 tontin n:o 2 ja korttelin n:o 520 tontin n:o 4 välisellä tonttirajalla tasolla +28.05 saadaan rakentaa käytävän levyinen kulkuyhteys palomuurin lävitse tonttien 2 ja 4 välille."

- rasitesopimus, päivämäärät 4.6.1998 (ja kaupungin allekirjoitus 23.6.1998)

Rekisteröity, 15. kaupunginosan korttelin 520 tontilla 18 on pysyvä oikeus:

- käyttää saman korttelin tontin 4 piha-alueella ja autohallissa sijaitsevia 34 autopaikkaa rasitesopimuksessa tarkoitetulla tavalla (käyttörasite)

- käyttää saman korttelin tontilla 4 sijaitsevan rakennuksen autohallia rasitesopimuksen liitekartasta ilmenevällä alueella kulkuyhteyden järjestämiseksi Töölöntullinkadulta rasitesopimuksessa tarkoitetulla tavalla (käyttörasite)

- tehdä ikkuna-aukot saman korttelin tontin 4 rajalla olevaan seinään ja jättää palomuuuri rakentamatta rasitesopimuksen liitekartan mukaisesti (seinärasite)

- ulottaa ulkoseinä noin 10 cm saman korttelin tontin 4 puolelle kattotason +19,50 yläpuolella rasitesopimuksen liitekartan mukaisesti (sietorasite)

Merkittiin, ettei muista rasitesopimukseen sisältyvistä asioista voida perustaa rakennusrasitteita, koska kyse ei ole maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n mukaisista asioista

- Sopimusmuutos, 22.6.2017: Vuokralaisen on suunniteltava ja toteutettava peruskorjaus siten, että se ei vaikeuta korttelin muiden tonttien kehittämistä asuinkäyttöön. Vuokralaisen on mm. suunniteltava ja toteutettava ilmanvaihtokoneiden ja –kanavien sijoittaminen siten, että se eivät heikennä naapuritonttien asuinolosuhteita. Ensisijainen paikka näille on rakennuksen korkean osan katolla. Vuokralaisen on suunniteltava yhteistyössä tontin 15520/2 (Töölöntullinkatu 8) kanssa asuntopihojen mahdollinen sijoittaminen tontille. Uimahallille varautumisesta mahdollisesti aiheutuvista lisäkustannuksista sovitaan naapuritonttien kanssa erikseen.

- rasitesopimus 21.6.2018 (mm. yhdystunneli)

Em. sopimukset liitetään nyt valmisteltavana olevaan tonttia 15520/19 koskevaan maanvuokrasopimukseen. Vuokralainen on velvollinen niitä noudattamaan.

Lisäksi vuokrasopimukseen sisällytetään aina yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Muita erityisehtoja

Vuokra-alueelle toteutettavat asunnot tulee pitää opiskelija- ja senioriasuntokäytössä.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on vahvistanut tontille 15520/19 vuokrausperiaatteet 13.3.2019 (104 §):

- erityisasumisena (seniori- ja opiskelija-asuntoina) toteutettavan asuintilan osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 50 euroa. Laskennallinen kerrosneliömetrihintana (k-m²) hintatasossa 9/2018 (ind. 1955) olisi tällöin noin 978 euroa,

- toimistotilojen osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 25 euroa. Laskennallinen kerrosneliömetrihintana (k-m²) hintatasossa 9/2018 (ind. 1955) olisi tällöin noin 489 euroa ja

- uimahallin osalta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 14 euroa. Laskennallinen kerrosneliömetrihintana (k-m²) hintatasossa 9/2018 (ind. 1955) olisi tällöin noin 277 euroa.

Kun vuokrausperiaatteet on vahvistettu, maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Alennus maanvuokraan

Uimahallin osalta vuokraa ei peritä alkuperäisen sopimuksen vuokra-ajan päättymiseen saakka (alkuperäisellä vuokra-ajalla tarkoitetaan tilannetta ennen, kun maanvuokrasopimuksen vuokrasopimusta jatkettiin kiinteistölautakunnan päätöksellä 6.4.2017, § 164) eli 31.12.2020 saakka.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

| | k-m ² | e/k-m ² (ind. 100) | e/k-m ² (ind. 1972) | perusvuosivuokra e (ind. 100) | Ajalta 1.1.- 31.12.2019 perittävä vuokra (ind. 1972) |
|------------------------------|------------------|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|---|
| Asuminen yhteensä | 5 815 | 50 | 979 | 11 630 | 229 344 |
| toimisto | 250 | 25 | 490 | 250 | 4 930 |

| | | | | | |
|-----------------|--------------|----|-----|---------------|---|
| uimahalli | 3 393 | 14 | 274 | 1 900 | Vuokraa ei peritä 31.12.2020 saakka.* |
| yhteensä | 9 458 | | | 13 780 | 234 274 |

Ajalta 1.1. – 31.12.2019 perittävä vuokra on 234 274 euroa ((5 815 k-m² x 50 e/k-m²) + (250 k-m² x 25 e/k-m²) + (3 393 k-m² x 0 e/k-m²)) x 4% x 19,72

*Mikäli uimahallista oltaisiin peritty vuokra ajalta 1.1.-31.12.2019 (kiinteä alkuvuosivuokra), perittävä vuokra olisi ollut tuolta ajalta 37 468 euroa. Koska vuokra sidotaan elinkustannusindeksin kehittymiseen, annettu tulo ei millään tavalla sido kaupunkia vuokran tulevassa kehityksessä uimahallin osalta. Alkuvuosivuokralaskelma on tehty vain ja ainoastaan informointimielessä.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2019 ja vuokraus on voimassa 31.12.2070.

Rekisteröinti

Töölön Urheilu- ja terveystalo Oy (Y-tunnus 0550866-3) on merkitty kaupparekisteriin 1.12.1983.

Lisäehdot

Muutoin ehdot ovat vakioluonteisia.