



25.02.2019

Asia/3

**§ 131**

**V 13.3.2019, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen suunnitellulle asuin-, liike- ja toimistorakennustontille (Meilahti)**

HEL 2018-008270 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Meilahdessa sijaitsevan tontin 15520/19 vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka liitteen 1 mukaisesti.

**Käsittely**

Esittelijä muutti teknisenä korjauksena perusteluosan Ehdotetut vuokrausperiaatteet -kohdan kolmannen kappaleen sanan "asuinkerrosneliömetrihintana" muotoon "kerrosneliömetrihintana".

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Vuokrausperiaatteet  
2 Kartta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Suunnitellulla asuin-, liike- ja toimistorakennustontilla (AL) 15520/19 (nykyinen YH-tontti) sijaitseva Töölön urheilutalo on parhaillaan peruskorjauksen alla. Rakennuksen toimistokerrokseen toteutetaan poikkeamispäätöksen mukaisesti seniori- ja opiskelija-asuntoja. Tontille on valmisteilla asemakaavan muutosehdotus nro 12515. Kaavaratkaisu mahdollistaa 1960-luvun toimistorakennuksen rakennussuojelun ja osittaisen muutoksen asuinkäyttöön.



25.02.2019

Asia/3

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 kerroksesta ja kolmesta kellarikerroksesta.

Taka-Töölön alueella on tarve vuokrattaville opiskelija-asunnoille ja senioriasunnoille. Töölön urheilutalo on jo jonkin aikaa ollut tyhjillään, eikä rakennuksen toimisto- ja hallintotiloille ole löytynyt uutta käyttäjää. Rakennuksen sijainti sopii erinomaisesti seniori- ja opiskelija-asumiseen, sillä se sijaitsee hyvien kulku- ja liikkumisyhteyksien varrella. Töölön urheilutalon peruskorjaus uimahallin ja liikuntatilojen osalta on käynnissä. Uimahalliosion viimeinen perusparannus on tehty vuosina 1989 – 1990 ja rakennus oli tullut elinkaarensa päähän. Liikuntatilojen kuntosalia on suurennetaan ja palloiluhallin käyttötarkoitusta on muutetaan.

## Esittelijän perustelut

### Asemakaavatiedot

Alueella on voimassa asemakaava nro 10481, joka on tullut voimaan 24.4.1998. Tontti 15520/19 kuuluu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeseen (YH). Kaavamääräysten mukaan rakennuksiin saa sijoittaa uimahallin ja liikuntatiloja.

Tontille 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. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan suunnitellulla tontilla (AL) 15520/19 on rakennusoikeutta yhteensä 10 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen kerrosalasta asuinhuoneistoja varten saa käyttää enintään 5 815 k-m<sup>2</sup>, joista vähintään 60 prosenttia tulee olla opiskelija-asuntoja. Lisäksi tulee rakentaa asukkaiden harraste- ja kokoontumistiloja vähintään 50 k-m<sup>2</sup> sekä riittävästi muita asumista palvelevia tiloja. Ensimmäinen kerros on varattava pääasiassa liike- tai muiksi toimitiloiksi.

Edelleen asemakaavan muutosehdotuksessa suunnitellun AL-tontin 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 käyttökelvottomiksi vaurioituneita alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee lähtökohdaksi ottaa alkuperäinen ratkaisu.



25.02.2019

Asia/3

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2.

#### Tietoja hankkeesta

Asemakaavan mukaisella nykyisellä hallinto- ja virastorakennus tontilla sijaitsevaan Töölön urheilutalon kiinteistöön suunnitellaan uimahalli- ja liikuntatilojen peruskorjausta sekä seniori- ja opiskelija-asuntoja.

Kaupunkiympäristölautakunnan poikkeamispäätöksellä 7.11.2017 § 203 on sallittu poikkeaminen voimassa olevan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta siten, että rakennuksen kerrokset 2 – 7 saa muuttaa asuinkäyttöön.

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

Rakennusvalvontapalvelut on 19.4.2018 § 218 myöntänyt hakkeelle rakennusluvan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen opiskelija- ja senioriasunnoiksi (15-0835-18-D). Rakennusluvassa edellytetään uuden tontinvuokrasopimuksen allekirjoittamista ennen kun käyttötarkoituksen muutoksen alaisia tiloja voidaan ottaa osittainkaan käyttöön. Muutostyöt ovat parhaillaan käynnissä.

Poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan mukaan tontille suunnitellun hankkeen laajuus on noin 10 000k-m<sup>2</sup>. Uimahallin ja liikuntatilojen osalta on tarkoitus toteuttaa perusrparannuksia ja lisätä liikuntatiloja.

#### Voimassa oleva vuokrasopimus

Tontti on vuokrattu Töölön Urheilu- ja terveystalo Oy:lle. Kiinteistölautakunta on 6.4.2017 § 164 päättänyt jatkaa vuonna 1965 allekirjoitetun vuokrasopimuksen (nro 8239) vuokra-aikaa 31.12.2035 asti.

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

#### Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatehinnan määrittämisen apuna on käytetty ulkopuolisen arvioijan arviokirjaa. Sen perusteella suunnitellun tontin 15520/19 vuokrien esitetään määräytyvän seuraavasti.

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



25.02.2019

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

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

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (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-ajaksi esitetään noin 50 vuotta siten, että maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2070 saakka.

Lopuksi

Arviolausunto on salassa pidettävä asiakirja (JulKL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä se on saatavissa kokouksen sihteeriltä.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Kartta

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta



25.02.2019

Asia/3

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.12.2018 § 622

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 tarkoitettua vuokrausperiaatteita, 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