



§ 23

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksella vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi Temppliaukion kirkon tontille ja sen uudelleenvuokraus Helsingin seurakuntayhtymälle (Etu-Töölö, tontti 13426/1)

HEL 2020-013256 T 10 01 01 02

Lutherinkatu 3

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelissa 13426 sijaitsevan Yk-tontin 13426/1 (7 345 m² ja 5 509 k-m², Lutherinkatu 3) vuokrausperiaatteiden vahvistamista seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 17,69 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Vuokra-aika on 31.12.2070 saakka.

3

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin seurakuntayhtymälle (y-tunnus: 0201242-7) Helsingin 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelissa 13426 sijaitsevan Yk-tontin 13426/1 (7 345 m² ja 5 509 k-m², Lutherinkatu 3) kirkkoa varten 31.12.2050 saakka liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti.

Vuokra-aikaa jatketaan 31.12.2070 saakka, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy myöhemmin vuokrausperiaatteet 31.12.2070 saakka.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tontin nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 7990 (L2113-1) päättymään 31.12.2020 ja



oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta liitteen 1 mukaisen maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia ehdolla, että A) kohdan vuokrausperiaatteita koskeva päätös on saanut lainvoiman.

L1113-5

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 8 kokouksen asiana nro 2.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Kohdan A osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Kohdan B osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Kaupunki

Esitysteksti

Liite 1

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Tontille 13426/1 esitetään vuokrausperiaatteiden määrittämistä Temp-
peliaukion kirkkoa varten. Tontti esitetään vuokrattavaksi uudelleen
Helsingin seurakuntayhtymälle.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää esityksen mukaisen Yk-tontin vuokraamista uudel-
leen 50 vuodeksi Tempeliaukion kirkkoa varten, koska vuokra-aika
päättymässä. Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on
1.8.1963 – 31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaavan muutos nro 7071 (vahvistettu
22.1.1975), jossa se on osoitettu kirkon ja muiden seurakunnallisten
rakennusten korttelialueeksi (Yk), sen pinta-ala on 7 345 m² ja raken-
nusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvulla $e=0,75$, eli se on 5 509 k-
m².

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu kantakaupunki-alueeksi (C2).

Tontilla sijaitsee Tempeliaukion kirkko (1 902 k-m²), joka on kirkkolain
nojalla, kirkkohallituksen päätöksellä 8.6.2004, suojeltu.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen
tontti 31.12.2050 saakka kirkkoa varten. Vuokra-aikaa jatketaan
31.12.2070 saakka, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy myöhemmin
vuokrausperiaatteet 31.12.2070 saakka.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on
perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoi-
tettu kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi
(Yk) ja yleiskaavassa osoitettu kantakaupunki-alueeksi (C2), ja yleis-
kaavoitusyksikkö sekä asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Uudelleenvuokraukselle ei ole myöskään estettä, koska tontilla oleva
rakennuskanta ja pihapiiri ja siihen rajautuva lähiympäristö ovat hyvä-
ssä kunnossa päätösehdotuksen mukainen vuokra-aika huomioon ot-
taen ja vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen
mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuoden 2020 vuosi-
vuokra on ollut 8 062,61 euroa.



Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 1 682,32 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 33 293,11 euroa (ind. 1979).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukainen uusi vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 17,69 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 350 euroa/k-m² (ind. 1979), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Gem Valuation Oy 20.5.2020).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan alittavaan 1 902 k-m²:n toteutettuun rakennusoikeuteen.

Edellä sanottu asemakaavan alittava rakennusoikeuden käyttö perustuu tontilla sijaitsevan rakennuksen, Temppeliaukion kirkon asemaan suojeltuna rakennuksena, joka käytännössä estää tontin rakentamisen vastaamaan asemakaavan mukaista tehokkuuslukua (e=0,75, eli 5 509 k-m²).

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 (5 §) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimuksen 1 §:ään esitetään erityistä ehtoa, että vuokralaisella on oikeus toteuttaa tontille enintään 1 902 k-m²:n suuruisen rakennusoikeus, koska tontin vuokra perustuu asemakaavan rakennusoikeutta pienempään rakennusoikeuteen.

Maanvuokrasopimukseen esitetään myös erityisiä ehtoja koskien suojellun rakennuksen lunastuskorvausta ja toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä.

Muuten uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.



Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Kohdan A osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Kohdan B osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Kaupunki

Esitysteksti

Liite 1