



03.02.2021

Ärende/6

§ 21

Arrendeprinciper för en tomt i ett kvartersområde för bostadshus och affärs- och kontorsbyggnader (Mejlans, tomten 15520/2)

HEL 2020-011202 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomten 15520/2 (AL-1) i ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader fram till 31.12.2070 i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Hyrestagaren

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Bilaga 1
Bilaga 2

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

Stadsfullmäktige har 6.11.2019 (§ 324) godkänt detaljplaneändringen nr 12598, som vann laga kraft 31.12.2019. Ändringen av detaljplanen gör det möjligt att skydda, höja och partiellt omdisponera kontorsbyggnaden från 1960-talet för bostadsbruk, samt att uppföra en nybyggnad som ansluts till byggnaden. Ett kvartersområde för förvaltnings- och



ämbetsbyggnader (YH) ändrades i detaljplanen till ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL).

I detaljplaneändringen omdisponeras det så kallade TVK-huset (affärs-huset för Toimihenkilö- ja Virkamiesjärjestöjen Keskusliitto TVK/Tjänstemannaorganisationernas Centralförbund, TOC) partiellt för bostadsbruk och det höjs med anpassning till byggnaden bredvid. TVK-huset är i detaljplanen skyddat med beteckningen sr-2. Byggnadsdelar som skyddas är fasaderna, den rytmiskt varierande kompositionsprincipen i fördelningen av fönsterbanden, huvudingången och därtill hörande entréhalls- och korridorlokaler samt takfönstren i yttertakets på innergården, vars nivå är cirka +19,8. Enligt detaljplanen ska första och andra våningen i huvudsak reserveras som affärslokaler eller andra verksamhetslokaler. En för bostäder och affärslokaler avsedd nybyggnad ansluts till det skyddade TVK-huset. Nybyggnaden kan uppföras i sydöstra delen av tomten, delvis ovanför den befintliga byggnadens våning på markplanet.

Byggrätten i planlösningen är totalt cirka 9 110 m² vy, varav cirka 6 960 m² vy är bostadsyta och cirka 2 150 m² vy kontors- och affärslokaler.

Tomtens adress är Tölötullsgatan 8. Tomten fördes in i fastighetsregistret 10.2.1965.

En karta över läget och ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 2.

Långfristig utarrendering

Tomten var utarrenderad fram till 31.12.2020 genom arrendeavtal nr 8244 till Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8 för organisationshuset. Arrendeavtalet har genom ett beslut av chefen för enheten tomter inom tjänsten tomter och utveckling av markegendomen vid stadsmiljösektorn (22.12.2020 § 402) förlängts till 30.6.2021.

Arrendeprinciper

Förslaget till arrendeprinciper grundar sig på ett värderingsinstrument som har tagits fram av en extern värderare. Den lägre prissättningen på byggrätten i den äldre delen grundar sig på att förhållandet mellan våningsytan och lägenhetsytan är sämre än i nybyggnadsdelen. Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Årsarrendet för tomten 15520/ 2 som utgör kvartersområde för bostadshus och affärs- och kontorsbyggnader (AL) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 71 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om fritt finansierad bostadsproduktion i nybyggnadsdelen (nuvärde cirka 1 404



03.02.2021

Ärende/6

euro/index 1977), 57 euro i fråga om fritt finansierad bostadsproduktion i den gamla delen (nuvärde cirka 1 127 euro), 31 euro i fråga om kontors- och affärslokaler i nybyggnadsdelen (nuvärde cirka 613 euro), 26 euro i fråga om kontors- och affärslokaler i den gamla delen (nuvärde cirka 514 euro), 33 euro i fråga om dagligvaruhandel i nybyggnadsdelen (nuvärde cirka 652 euro) och 27 euro i fråga om dagligvaruhandel i den gamla delen (nuvärde cirka 534 euro).

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % och årsarrendet för andra tomter 5 % av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på tomtens primära ändamål.

Det är meningen att arrendera ut tomten på ca 50 år. Således utgår arrendetiden 31.12.2070.

Befogenheter

Enligt 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över 30 år.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Hyrestagaren

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Bilaga 1
Bilaga 2

För kännedom



03.02.2021

Ärende/6

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 25.01.2021 § 59

HEL 2020-011202 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontin (AL) 15520/2 vuokrausperiaatteet 31.12.2070 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 20.10.2020 § 609

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

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566