



13.03.2019

Ärende/14

§ 104

Arrendeprinciper för en planerad tomt för en bostads-, affärs- och kontorsbyggnad i Mejlans

HEL 2018-008270 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomten 15520/19 i Mejlans med början vid en tidpunkt som fastställs senare och fram till 31.12.2070 enligt bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Kartta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Man har för avsikt att bygga om Tölö idrottshus, som ligger på den planerade tomten för en bostads-, affärs- och kontorsbyggnad (AL) 15520/19 (nuvarande YH-tomt). I enlighet med ett undantagsbeslut planerar man att bygga senior- och studerandebostäder på byggnadens kontorsvåningar. Ett förslag till detaljplaneändring nr 12515 för tomten är under beredning. Planlösningen möjliggör byggnadsskydd av den på 1960-talet uppförda kontorsbyggnaden och en partiell omdisponering av densamma för boende.

Tölö idrottshus är en del av en u-formad byggnad som sträcker sig över hela kvarteret och som ligger på en synlig plats mellan Topeliusgatan och Tölötullsgatan. Tölö idrottshus är en del av ett större byggnadskomplex, där det i dagens läge finns sju våningar och tre källarvåningar.



Hysesbostäder för studerande och seniorer behövs i Bortre Tölö. Tölö idrottshus har redan en tid stått tomt, och det har inte varit möjligt att hitta någon ny användare för kontors- och förvaltningslokalerna. Byggnaden har ett utmärkt läge med tanke på senior- och studerandeboende, eftersom den ligger vid goda gång- och trafikförbindelser. En ombyggnad av Tölö idrottshus är aktuell för simhallens och idrottslokalerens del, därför att simhallsdelens senaste ombyggnad gjordes åren 1989–1990 och för att byggnaden har nått slutet av sin livslängd. Det är tänkt att motionssalen i idrottslokalerna görs större, och man har tänkt ändra bollhallens användningssyfte.

Föredragandens motiveringar

Uppgifter om detaljplanen

För området gäller detaljplan nr 10481, som trädde i kraft 24.4.1998. Tomten 15520/19 utgör kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader (YH). Enligt planbestämmelserna är det tillåtet att placera en simhall och idrottslokaler i byggnaderna.

Ett förslag till detaljplaneändring nr 12515 är under beredning. Enligt förslaget hör tomten till ett kvartersområde för en bostads-, affärs- och kontorsbyggnad (AL). Det är tillåtet att placera verksamhetslokaler, en simhall och idrottslokaler samt studerande- och seniorbostäder på kvartersområdet. Enligt förslaget till detaljplaneändring är byggrätten på den planerade tomten (AL) 15520/19 sammanlagt 10 000 m² vy. Av kvartersområdets våningsyta får högst 5 815 m² vy användas för bostadslägenheter. Minst 60 procent av det ska vara studerandebostäder. Dessutom ska man bygga hobby- och möteslokaler på åtminstone 50 m² vy samt tillräckligt med övriga utrymmen som betjänar boendet. Första våningen är i huvudsak reserverad för affärs- och andra verksamhetslokaler.

I förslaget till detaljplaneändring kommer byggnaderna på den planerade AL-tomten 15520/19 att beröras av en skyddsbezeichnung (sr-2) enligt vilken byggnaden eller delar av den inte får rivas och enligt vilken där inte får utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten som försvagar byggnadens byggnadshistoriska eller stadsbildsmässiga värden eller som förändrar arkitekturens särdrag. Man ska i reparationsarbetet utgå från bevarandet av byggnadens ursprungliga eller därmed jämförbara konstruktioner och byggnadsdelar samt detaljer, material och färger som hör till nämnda konstruktioner och byggnadsdelar. Ifall man blir tvungen att byta ut ursprungliga byggnadsdelar som är så skadade att de blivit obrukbara, så ska man ha den ursprungliga lösningen som utgångspunkt.

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



Uppgifter om projektet

I fastigheten Tölö idrottshus, som enligt detaljplanen i nuläget ligger på en tomt för en förvaltnings- och ämbetshusbyggnad, planeras en ombyggnad av simhalls- och idrottslokalerna samt byggande av senior- och studerandebostäder.

Enligt stadsmiljönämndens undantagsbeslut fattat 7.11.2017 (§ 203) är det tillåtet att avvika från det i gällande detaljplan fastställda användningssyftet så att byggnadens våningar 2–7 får omdisponeras för bostadsbruk.

Stadsmiljösektorns byggnadstillsynstjänster beviljade 11.1.2018 (§ 13) bygglov för en ombyggnad av idrottslokalerna (15-3154-17-D). Ombyggnadsarbetet pågår just nu.

Byggnadstillsynstjänsterna beviljade 19.4.2018 (§ 218) projektet bygglov för omdisponering av byggnaden till studerande- och seniorbostäder (15-0835-18-D). Enligt bygglovet förutsätts det att ett nytt arrendavtal undertecknas innan det är möjligt att ens partiellt ta i bruk de utrymmen som är föremål för en omdisponering. Ombyggnadsarbetet pågår just nu.

Enligt undantagsbeslutet och bygglovet är omfattningen av projektet på tomten cirka 10 000 m² vy. För simhallens och idrottslokalernas del har man för avsikt att genomföra grundliga reparationer och att utvidga idrottslokalerna.

Gällande arrendavtal

Tomten har arrenderats ut till Töölön Urheilun ja terveystalo Oy. Fastighetsnämnden beslutade 6.4.2017 (§ 164) förlänga det år 1965 undertecknade arrendavtalet (nr 8239) fram till 31.12.2035.

Enligt det gällande arrendavtalet är tomten arrenderad ut för idrotts- och motionsändamål.

Förslag till arrendeprinciper

En utomstående utvärderares värderingsinstrument har använts som hjälpmedel vid fastställandet av arrendeprincipspriset. Enligt det förslås det att arrendet för den planerade tomten 15520/19 fastställs enligt följande:

Årsarrendet för bostäderna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 50 euro per kvadratmeter våningsyta. I prisnivån 10/2018 (index 19,60)



13.03.2019

Ärende/14

blir tomtens pris per kvadratmeter våningsyta för bostädernas del cirka 980 euro.

Årsarrendet för kontorslokalerna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta. I prisnivån 10/2018 (index 19,60) blir tomtens pris per kvadratmeter våningsyta för kontorslokalernas del cirka 490 euro.

Årsarrendet för simhallen och idrottslokalerna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 14 euro per kvadratmeter våningsyta. I prisnivån 10/2018 (index 19,60) blir tomtens pris per kvadratmeter våningsyta för simhallens och idrottslokalernas del cirka 274 euro.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % och årsarrendet för andra tomter 5 % av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på den huvudsakliga tomtanvändningen.

Tomtens 15520/19 huvudsakliga användningssyfte torde bli boende, vilket innebär att staden tar ut årsarrende på basis av 4 %.

Arrendetiden föreslås vara ca 50 år, så att arrendeavtalen är i kraft ända fram till 31.12.2070.

Avslutningsvis

Värderingsutlåtandet är en sekretessbelagd handling (MyndOffL 24 § 1 mom. 17 p.). De förtroendevalda har tillfälle att ta del av handlingen på stadens registratorskontor när föredragningslistan har publicerats. På sammanträdesdagen finns den tillgänglig hos sammanträdetets sekreterare.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Kartta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige



13.03.2019

Ärende/14

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 25.02.2019 § 131

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

25.02.2019 Ehdotuksen mukaan

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

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.



13.03.2019

Ärende/14

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti edellyttää, että kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut esitysehdotuksen kohdassa B tarkoitetut vuokrausperiaatteet, 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