



21.04.2021

Ärende/9

§ 90

Arrendeprinciper för Tempelplatsens kyrkas tomt (Främre Tölö, Luthergatan 3, tomten 13426/1)

HEL 2020-013256 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för Yk-tomten 13426/1 i 13 stadsdelen (Främre Tölö) enligt följande:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av ett pris på 17,69 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Arrendetiden utgår 31.12.2070.

3

I övrigt gäller villkoren i arrendeavtalsblanketten för affärs- och kontorsområden och av stadsmiljönämnden eventuellt föreskrivna tilläggs-villkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Maanvuokrasopimusluonnos

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Arrendetagaren

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag



21.04.2021

Ärende/9

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Uppgifter om tomten och arrenderingen av den

För tomten 13426/1 gäller detaljplaneändringen nr 7071 (fastställd 22.1.1975), i vilken den är anvisad som kvartersområde för kyrka och andra församlingsbyggnader (Yk). Tomten omfattar 7 345 m², och byggrätten är angiven med tomtexploateringstalet (e) 0,75. Den uppgår därmed till 5 509 m² vy.

I Generalplan 2016 är tomten anvisad som innerstadsområde (C2).

På tomten finns Tempelplatsens kyrka (1 902 m² vy), som med stöd av 14 kap. 5 § i kyrkolagen är skyddad genom ett beslut 8.6.2004 av kyrkostyrelsen. Arrendeavtalet för tomten gällde 1.8.1963–31.12.2020. Årsarrendet enligt arrendeavtalet uppgick för 2020 till 8 062,61 euro.

Ny utarrendering av tomten

Stadsmiljönämnden beslutade 26.1.2021, § 23, utarrendera tomten på nytt till Helsingfors kyrkliga samfällighet till 31.12.2050 för kyrkoändamål. Enligt beslutet förlängs arrendetiden till 31.12.2070, om stadsfullmäktige fastställer arrendeprinciper för tomten.

Ett utkast till arrendeavtal finns som bilaga 1.

Arrendeprinciper

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17,69 euro per kvadratmeter våningsyta, vilket i nuvärde motsvarar 350 euro/m² vy (index 1979). Arrendet baserar sig på en årsavkastning på fem procent i enlighet med ett beslut av stadsfullmäktige.

Årsarrendet blir därmed 1 682,32 euro enligt levnadskostnadsindexet 1951 = 100, vilket motsvarar ett nuvärde på 33 293,11 euro (index 1979).

Det nya årsarrendet binds vid förändringen i levnadskostnadsindex på det sätt som anges i ett villkor i arrendeavtalet.

Årsarrendet baserar sig på den utnyttjade byggrätten på 1 902 m² vy, som underskider byggrätten enligt detaljplanen.

Att den utnyttjade byggrätten underskider den som detaljplanen medger beror på att byggnaden på tomten, Tempelplatsens kyrka, är en



21.04.2021

Ärende/9

skyddad byggnad, vilket i praktiken hindrar att tomten bebyggs enligt exploateringsstalet i detaljplanen (e=0,75, dvs. 5 509 m² vy).

Att arrendet bestämts marknadsmissigt har säkerställts med hjälp av en opartisk värderare (Gem Valuation Oy 20.5.2020). Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Iakttagande av riktlinjerna för tomtöverlåtelse

Utarrenderingen och arrendeavtalet för denna har utarbetats i enlighet med riktlinjerna för tomtöverlåtelse godkända av stadsstyrelsen 1.4.2019, § 220.

Villkor i arrendeavtalet

Enligt 1 § i arrendeavtalet får det på tomten uppföras en kyrkobyggnad på högst 1 902 m² vy, och arrendebeloppet baserar sig på denna byggrätt. Vid en eventuell tillbyggnad bör arrendeavtalet ändras.

Arrendeavtalet omfattar dessutom särskilda villkor om ersättning för inlösen av den skyddade byggnaden och om åtgärder då arrendetiden utgår.

I övrigt följer arrendeavtalet stadsmiljösektorns sedvanliga villkor för arrendeavtal som gäller tomter för verksamhetsbyggnader.

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 Maanvuokrasopimusluonnos

Bilagematerial

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag



21.04.2021

Ärende/9

Utdrag
Arrendetagaren

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 29.03.2021 § 222

HEL 2020-013256 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) Yk-tontin 13426/1 vuokrauseriaatteet seuraavasti:

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.

Käsittely

29.03.2021 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Elisa Gebhard
Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot



21.04.2021

Ärende/9

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

Kaupunkiympäristölautakunta 26.01.2021 § 23

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



21.04.2021

Ärende/9

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

26.01.2021 Ehdotuksen mukaan

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