



25.01.2021

Asia/6

§ 59

V 3.2.2021, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen korttelialueen tontille (Meilahti, tontti 15520/2)

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 6.11.2019 § 324 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12598, joka on tullut voimaan 31.12.2019. Asemakaavan muutos mahdollistaa 1960-luvun toimistorakennuksen rakennus-



suojelun, korottamisen ja osittaisen muuttamisen asuinkäyttöön sekä rakennukseen kytkeytyvän uudisrakennuksen rakentamisen. Hallinto- ja viristorakennusten korttelialue YH muutettiin kaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL.

Asemakaavamuutoksessa niin kutsuttu TVK-talo (Toimihenkilö- ja Virkamiesjärjestöjen Keskusliiton toimitalo) muutetaan osittain asumiskäyttöön ja se korotetaan viereiseen rakennukseen sovittaen. TVK-talo on suojeltu asemakaavassa sr-2-merkinnällä. Suojeltavia rakennusosia ovat julkisivut, nauhaikkunoiden ikkunajaon vaihtelevarytmien sommiteluperiaate, pääsisäänkäynti siihen liittyvine aula- ja käytävätiloineen sekä tasossa noin +19,8 olevan sisäpihan vesikaton kattoikkunat. Asemakaavan mukaan ensimmäinen ja toinen kerros on varattava pääasiassa liike- tai muiksi toimitiloiksi. Suojeltavaan TVK-talon rakennukseen liitetään toimitila-/asumiskäyttöön tarkoitettu uudisrakennus, joka voidaan rakentaa tontin kaakkoisosaan, osittain olemassa olevan rakennuksen maantasokerroksen yläpuolelle.

Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on noin 9 110 k-m², josta asuinkerrosalaa on noin 6 960 k-m² ja toimisto- ja liiketilakerrosalaa noin 2 150 k-m².

Tontin osoite on Töölöntullinkatu 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 10.2.1965.

Sijaintikartta ja asemakaavanote ovat liitteenä 2.

Pitkäaikainen vuokraus

Tontti oli vuokrattu 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 8244 Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8:lle järjestöaloja varten. Vuokrasopimusta on jatkettu kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikön päällikön päätöksellä (22.12.2020 § 402) 30.6.2021 saakka.

Vuokrausperiaatteet

Esitettävät vuokrausperiaatteet perustuvat ulkopuolisen arvioitsijan laatimaan arviokirjaan. Vanhan osan rakennusoikeuden alempi hinnoittelu perustuu siihen, että vanhassa osassa kerrosalan ja huoneistoalan suhde on heikompi kuin uudisosassa. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontin (AL) 15520/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana uudisosan vapaarahoitteisen asuntotuotannon osalta 71



25.01.2021

Asia/6

euroa (nykyarvo noin 1 404 euroa/ind. 1977), vanhan osan vapaara-
hoitteisen asuntotuotannon osalta 57 euroa (nykyarvo noin 1 127 eu-
roa), uudisosan toimisto- ja liiketilojen osalta 31 euroa (nykyarvo noin
613 euroa), vanhan osan toimisto- ja liiketilojen osalta 26 euroa (nyky-
arvo noin 514 euroa), uudisosan päivittäistavarakaupan osalta 33 eu-
roa (nykyarvo noin 652 euroa) ja vanhan osan päivittäistavarakaupan
osalta 27 euroa (nykyarvo noin 534 euroa).

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asun-
totontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennalli-
sesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen
mukaan.

Tontti on tarkoitus vuokrata noin 50 vuodeksi. Näin ollen vuokra-aika
päätyy 31.12.2070.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto
vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuok-
rauseriaatteet.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2



25.01.2021

Asia/6

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

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