



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 vaihtelevarytmisen 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-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on noin 6 960 k-m<sup>2</sup> ja toimisto- ja liiketilakerrosalaa noin 2 150 k-m<sup>2</sup>.

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