



21.04.2021

Asia/9

§ 90

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen Tempeliahaukion kirkon tontille (Etu-Töölö, Lutherinkatu 3, tontti 13426/1)

HEL 2020-013256 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) Yk-tontin 13426/1 vuokrausperiaatteet 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.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



21.04.2021

Asia/9

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Tontilla 13426/1 on voimassa asemakaavan muutos nro 7071 (vahvistettu 22.1.1975), jossa se on osoitettu kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (Yk). Tontin pinta-ala on 7 345 m² ja rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvulla $e=0,75$, eli se on 5 509 k-m².

Yleiskaavassa 2016 tontti on osoitettu kantakaupunki-alueeksi (C2).

Tontilla sijaitsee Temppeliaukion kirkko (1 902 k-m²), joka on suojeltu kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla, kirkkohallituksen päätöksellä 8.6.2004. Tontin maanvuokrasopimus oli voimassa 1.8.1963–31.12.2020. Maanvuokrasopimuksen mukainen tontin vuosivuokra vuodelle 2020 on ollut 8 062,61 euroa.

Tontin uudelleenvuokraus

Kaupunkiympäristölautakunta on 26.1.2021 § 23 päättänyt vuokrata tontin uudelleen Helsingin seurakuntayhtymälle 31.12.2050 saakka kirkkoa varten. Päätöksen mukaan vuokra-aikaa jatketaan 31.12.2070 saakka, mikäli kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin vuokrausperiaatteet.

Maanvuokrasopimusluonnos on liitteenä 1.

Vuokrausperiaatteet

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 17,69 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa nykyrahassa noin 350 euroa/k-m² (ind. 1979) sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Vuosivuokra on siten 1 682,32 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 33 293,11 euroa (ind. 1979).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa todetaan.

Vuosivuokra perustuu asemakaavan alittavaan 1 902 k-m²:n toteutettuun rakennusoikeuteen.

Asemakaavan alittava rakennusoikeuden käyttö perustuu tontilla sijaitsevan rakennuksen, Temppeliaukion kirkon asemaan suojeltuna rakennuksena, joka käytännössä estää tontin rakentamisen vastaamaan asemakaavan mukaista tehokkuuslukua ($e=0,75$, eli 5 509 k-m²).



Vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Gem Valuation Oy 20.5.2020). Arviolausunto on oheismateriaalissa.

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimus on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Maanvuokrasopimuksen 1 §:n mukaan tontille saa toteuttaa enintään 1 902 k-m²:n suuruisen kirkkorakennuksen ja vuokran määrä on laskettu perustuen edellä mainittuun rakennusoikeuteen. Mahdollisen lisärakentamisen yhteydessä tulee maanvuokrasopimusta muuttaa.

Maanvuokrasopimuksessa on lisäksi erityisiä ehtoja koskien suojellun rakennuksen lunastuskorvausta ja toimenpiteitä vuokra-ajan päätyessä.

Muutoin maanvuokrasopimuksessa noudatetaan kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisia toimitilatonttia koskevia maanvuokrasopimusehtoja.

Toimivalta

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

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Maanvuokrasopimusluonnos

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto



21.04.2021

Asia/9

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



21.04.2021

Asia/9

Lisätiedot

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



21.04.2021

Asia/9

oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen 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