



20.04.2015

Ryj/2

§ 409

Kiinteistö Oy Helsingin Varastokatu 14:n maanvuokrasopimuksen jatkaminen vuoteen 2036 asti

HEL 2014-014788 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Kristiina Matikainen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää oikeuttaa Helsingin Tukkutorin jatkamaan Kiinteistö Oy Helsingin varastokatu 14:n maanvuokrasopimusta enintään 31.12.2036 asti.

Esittelijän perustelut

Kiinteistö Oy Helsingin Varastokatu 14 on toimittanut Tukkutorille kirjallisen anomuksen, jossa se esittää vuokrasopimuksensa maanvuokra-ajan pidennystä. Nykyinen sopimus päättyy 31.12.2020.

Anomus on liitteenä 1.

Teknisen palvelun lautakunta esittää 16.12.2014, että Helsingin Tukkutori oikeutetaan jatkamaan Hermannin rantatiellä sijaitsevan Kiinteistö Oy Helsingin Varastokatu 14:n maanvuokrasopimusta 31.12.2035 asti.

Teknisen palvelun lautakunnan esitys asiasta on liitteenä 2 ja kartta alueesta liitteenä 3. Uuden vuokrasopimuksen ehdot ovat liitteenä 4.

Kiinteistön omistaa Pohjola Kiinteistösijoitus Oy ja siinä toimii vuokralaisena elintarvikealan yrityksiä. Määräala (4200 m²), johon jatkoa anotaan, sijaitsee Helsingin Tukkutorin sisäisesti kaupungilta vuokraamalla tontilla 21. kaupunginosan korttelin 274 tontilla 5 Hermannin rantatien varressa. Helsingin Tukkutorin vuokrasopimus



20.04.2015

Ryj/2

alueesta on vuoden 2036 loppuun asti, ja alue on kaavoitettu elintarvike-tukkukauppaa ja -tuotantoa varten. Tontilla sijaitseva rakennus on kunnoltaan hyvä ja sopii alueen kokonaisuuteen.

Nykyinen määräaikainen vuokrasopimus päättyy 31.12.2020. Nykyisen sopimuksen vuokra on 1,56€/m²/kk. Uusi vuokra on 1,56 €/m²/kk (ALV 0 %) vuoden 2014 hintatasossa korotettuna elinkustannusindeksillä vuosittain. Vuokraa korotetaan vuosittain 1. huhtikuuta alkaen edellisen vuoden lokakuun elinkustannusindeksin pisteluvulla. Jos elinkustannusindeksi laskee, vuokrahinta ei alene, vaan pysyy ennallaan. Uusi vuokra astuu voimaan vuoden 2021 alusta. Uuden sopimuksen perusindeksi on 2021:1.

Sopimusluonnos on päivitetty ehdoiltaan kiinteistöviraston käytännön mukaiseksi yhdessä kiinteistöviraston ja kaupunginkanslian oikeuspalvelujen kanssa. Nykyinen vuokrasopimus on nähtävänä kokouksessa.

Perusteena vuokrasopimuksen jatkolle ovat rakennukseen kohdistuvat investointitarpeet ja se, että naapurikiinteistöjen vuokrasopimuksia on jo jatkettu. Vuokrasopimuksen jatkon mahdollistavat alueen kaavamuutos vuonna 2008 ja tukkutorin maanvuokrasopimuksen jatkuminen kiinteistöviraston kanssa vuoden 2036 loppuun asti. Vuokrasopimuksen jatkaminen on sekä kaupungin elinkeinopoliittisen strategian että Tukutorin toiminnallisten tavoitteiden mukaista, ja sillä pyritään parantamaan yritysten toimintaedellytyksiä ja turvaamaan työpaikkoja Helsingissä. Jatkon avulla annetaan mahdollisuus kiinteistön omistajalle ja siinä toimiville yrityksille investoida rakennuksen toimivuuteen pitkällä tähtäimellä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja kiinteistövirasto puoltavat maanvuokrasopimusten jatkamista. Myös alueella olevien eräiden muiden vuokralaisten vuokrasopimuksia on jatkettu aina vuoteen 2036 saakka. Myös nyt esillä olevaa vuokrasopimusta on tarkoituksenmukaista jatkaa vuoden 2036 loppuun saakka yhdenmukaisuuden vuoksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Kristiina Matikainen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Teknisen palvelun lautakunnan esitys 18.12.2014 § 190
- 2 Kiinteistö Oy Helsingin Varastokatu 14:n anomus

Postiosoite
PL 10
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



20.04.2015

Ryj/2

3 Kartta
4 Maanvuokrasopimusluonnos

Tiedoksi

Tukkutori

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto 16.2.2015

HEL 2014-014788 T 10 01 01 02

Kiinteistövirastolta on pyydetty lausuntoa teknisen palvelun lautakunnan 18.12.2014 kaupunginhallitukselle tekemästä esityksestä koskien Helsingin Tukkutorin oikeudesta jatkaa Hermannin rantatiellä sijaitsevan Kiinteistö Oy Helsingin Varastokatu 14 maanvuokrasopimusta 31.12.2035 asti.

Kiinteistövirasto toteaa, että kiinteistölautakunta on vuokrannut 1.1.1994 - 31.12.2036 kaupungin sisäisenä vuokrauksena Helsingin Tukkutorille noin 130 000 m²:n suuriset alueet Sörnäisten ns. Tukkutorin alueelta tukkukauppaa varten. Vuosivuokraksi on määritelty noin miljoona euroa vuodessa, josta sopimuksen mukaan on annettu 61,5 prosentin alennus. Vuosivuokra ilman alennusta on noin 8 euroa/m² ja alennuksen jälkeen noin 3 euroa/m².

Teknisen palvelun lautakunnan esityksestä ilmenee, että Helsingin Tukkutori on puolestaan vuokrannut edellä mainitusta alueesta liitteenä 1 olevan noin 4 200 m²:n määräalan Kiinteistö Oy Helsingin Varastokatu 14:sta 31.12.2020 saakka. Vuokra on 1,56 euroa neliömetriltä. Kiinteistöyhtiö omistaa esityksen mukaan vuokra-alueella olevan varasto- ja teollisuusrakennuksen ja vuokraa sitä elintarvikealan yritykselle. Esityksen mukaan määräalan vuokrausta on tarpeen jatkaa 31.12.2035 saakka, koska se antaa mahdollisuuden rakennuksen omistajalle ja siinä toimiville yrityksille investoida rakennuksen toimivuuteen pitkällä tähtäimellä. Määräalan vuokrauksen jatkaminen on tarkoitus tehdä niin, että siitä tehdään uusi erillinen maanvuokrasopimus ajalle 1.1.2021 - 31.12.2035. Vuokra olisi edelleen 1,56 euroa neliömetriltä.

Kiinteistövirastolta on pyydetty arviota em. ehdotuksen mukaisen vuokran oikeellisuudesta. Kiinteistövirasto toteaa, ettei esityksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukainen vuosivuokra 1,56 euroa vuokrattavaa maaneliometriä kohti pidä paikkansa, koska vuokra olisi lähes kaksi kertaa pienempi kuin kiinteistöviraston Helsingin Tukkutorilta perimä alennettu maanvuokra ja viisi kertaa



pienempi kuin maanvuokra ilman alennusta. Helsingin Tukkuutori on kysyttäessä ilmoittanut, että kyseessä on sopimustekstin sanamuodosta huolimatta kuukausivuokrasta, joten oikea vuosivuokra on noin 19 euroa maaneliometriä kohden ja näin ollen vuokrattavan määräälan vuosivuokra 78 624 euroa ($1,56 \text{ e/m}^2 \times 12 \text{ kk} \times 4 \text{ 200 m}^2$). Kiinteistövirasto katsoo, että sopimuksen sanamuoto tulee tältä osin saattaa vastaamaan oikeaa tarkoitusta.

Kiinteistövirasto toteaa, että kiinteistölautakunta vuokraa kaupungin omistamia tontteja ja alueita elinkeinotarkoituksiin kaupunginvaltuuston vahvistamien periaatteiden mukaan. Mikäli tontin vuokralainen saa toteuttaa vuokrattavalle tontille tai alueelle rakennuksen tai siellä on vuokrasopimusta jatkettaessa jo tämän omistama rakennus, perittävä vuosivuokra määräytyy niin, että vuokra-alueen asemakaavan mukainen tai erikseen sovittu toteutettava tai jo toteutettu rakennusoikeus (k-m^2) kerrotaan vuokra-alueen käyttötarkoituksen mukaisella todennäköisellä käyväällä myyntihinnalla (e/k-m^2) ja 0,05:llä eli viiden prosentin tuottovaatimuksella. Sörnäisissä Tukkuutorin alueella käypä teollisuus- ja varastotontin myyntihinta on tällä hetkellä noin $270 \text{ e/m}^2/\text{k-m}^2$.

Kiinteistövirasto toteaa, että po. vuokra-alueella ja osittain sen ulkopuolella sijaitsee suuri yksi- ja kaksikerroksista osista koostuva teollisuus- ja varastorakennus, jonka kaavan mukainen rakennusoikeus on 12 800 k-m^2 ja rekisteritietojen mukainen käytetty rakennusoikeus 13 309 k-m^2 . Kiinteistövirasto ei kuitenkaan ole saanut eikä itse löytänyt virallista tietoa, kuinka suuri osa tuosta käytetystä rakennusoikeudesta sijoittuu nyt po. vuokra-alueelle. Rakennuksen osan käytetty rakennusoikeus lienee kuitenkin silmämääräisesti tarkastellen noin 5 000 k-m^2 huomioon ottaen, että po. rakennuksen osa on suurelta osin yksikerroksinen.

Mikäli kiinteistölautakunnan päätettäväksi tulisi koko edellä mainitun rakennuksen ja sen tarvitseman pihapiirin maanvuokrasopimuksen jatkaminen, olisi sen elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra noin 179 672 euroa ($13 \text{ 309 k-m}^2 \times 270 \text{ e/k-m}^2 \times 0,05$). Vastaavasti nyt po. määräälan vuosivuokra olisi 67 500 euroa, jos sillä olevan rakennuksen osan rakennusoikeus on edellä silmämääräisesti arvioitu 5 000 k-m^2 ($5 \text{ 000 k-m}^2 / 13 \text{ 309 k-m}^2 \times 179 \text{ 672 euroa}$). Asiaa voidaan myös lähestyä niin, että edellä lausuttavana oleva pinta-alaperusteinen vuosivuokra 78 624 euroa on kiinteistölautakunnan käyttämän kaupunginvaltuuston vuokrausperusteiden mukainen, jos vuokra-alueella olevan rakennuksen osan rakennusoikeus on enintään 5 824 k-m^2 ($78 \text{ 624 e} / (270 \text{ e/k-m}^2 \times 0,05)$).



Edellä on todettu, että Helsingin Tukkutorin on tarkoitus tehdä vuokralaisensa kanssa uusi erillinen maanvuokrasopimus 1.1.2021 - 31.12.2035 nykyisen vuonna 1994 tehdyn sopimuksen jäädessä voimaan 31.12.2020 saakka. Kiinteistövirasto toteaa, että kiinteistölautakunnalla on vakiintunut käytäntö maanvuokrasopimuksia jatkettaessa, ettei vuokralaisen kanssa ole koskaan olemassa samanaikaisesti kahta maanvuokrasopimusta, vaikka ne kohdistuisivat eri aikoihin. Käytännössä tämä on hoidettu niin, että voimassa olevaa vuokrasopimusta muutetaan vuokra-ajan ja tarvittavien muiden ehtojen mukaan tai tehdään uusi sopimus, joka korvaa kokonaan voimaan tullessaan aikaisemman sopimuksen. Edellä mainittu on erittäin perusteltua, koska vuokralaisen kiinnitykset ja niitä vastaan otetut lainat etuoikeuksineen eivät katkea sopimusten taitekohdassa ja uusien pitkienkin lainojen ottaminen on mahdollista ennen uuden sopimuksen voimaantuloa. Myös kaupungin maanvuokran ja sopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi annettavat kiinnitykset on turvattu ilman välitoimia.

Lisäksi edellä sanottu käytäntö on erittäin perusteltua maaperän pilaantumisvastuiden katkeamattoman jatkuvuuden takia varsinkin, kun sopimus on siirrettävissä myöhemmin kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan hyväksyntää. Mikäli kahden vuokrasopimuksen käytäntöä kuitenkin on pakko käyttää, tulee uuteen sopimukseen ottaa kiinteistöviraston tonttiosaston palvelutoimiston ympäristöasiantuntijoiden kanssa tarkkaan harkitut ehdot myös aikaisemman sopimuksen aikana mahdollisesti tapahtuneista pilaantumisista ja niitä koskevista vastuista. Lisäksi kiinteistövirasto toteaa, ettei sopimusluonnos sisällä ympäristönsuojelulain 104 §:n vuokranantajalle asettamaa ilmoitusvelvollisuutta maaperän puhtaudesta uutta vuokrasopimusta tehtäessä ja sopimusluonnos on laadittu kiinteistöviraston vanhentuneelle maanvuokrasopimus pohjalle, jossa maaperävastuiden osalta viitataan jo kumottuun jätelakiin.

Lisäksi vuokrankorotusehto on lukijalle vaikeasti ymmärrettävissä ja voi johtaa tulkintaongelmiin.

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 16.1.2015

HEL 2014-014788 T 10 01 01 02

Kaupunkisuunnitteluvirastolta on pyydetty lausunto Kiinteistö Oy Helsingin Varastokatu 14:n anomuksesta maanvuokrasopimuksen



20.04.2015

Ryj/2

jatkamiseksi vuoteen 2035. Maa-alue jota vuokrasopimus koskee, sijaitsee Hermannin kaupunginosassa tukkutorin alueella osoitteessa Hermannin rantatie 20 ja sitä hallinnoi Helsingin tukkutori.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 12.5.2011 päättänyt Kalasataman suunnitteluperiaatteiden tarkistamisesta mm. siten, että tutkitaan asuinrakentamisen mahdollisuuksien lisäämistä Kalasataman pohjoisosassa. Suunnitteluperiaatteita tukemaan laadittiin Sörnäistentunnelin asemakaava nro 12162 (kslk 4.6.2013, täydennetty 6.5.2014), jonka mahdollistama liikennetunneli edesauttaisi asuinrakentamisen lisäämistä alueella. Sörnäistentunnelin suuaukko sijaitsee Hermannin rantatiellä vuokra-alueesta noin 200-300 metriä pohjoiseen. Tunnelin toteuttaminen poistaisi Hermannin rantatien liikenteen aiheuttamat ympäristöhäiriöt ja mahdollistaisi laajamittaisen asuinrakentamisen alueella. Hermannin rantatien rakentaminen kaupunkirakenteellisesti tiiviiksi sisääntulokaduksi on ollut koko ajan tavoitteena Kalasataman suunnittelussa. Hermannin rantatielle on suunniteltu rakennettavaksi raitiotie, joka osaltaan tukisi maankäytön tehostamista alueella.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on aiemmin esittänyt, että Hermannin rantatien varrella olevat toiminnot tulisi siirtää yhteistyössä sovitun aikataulun mukaisesti Tukkutorin keskeiselle alueelle, jossa voimassa olevan asemakaavan ja Tukkutorin kehittämissuunnitelman mukaisesti on vapaita rakentamisaikakausia.

Koska Veikko Laine Oy:n (Hermannin rantatie 22) vuokrasopimusta on aiemmin jatkettu vuoteen 2036 saakka, ja edellä mainittu tavoiteltava Kalasataman pohjoisosan kehitys on estetty, voidaan myös Kiinteistö Oy Helsingin Varastokatu 14:n vuokrasopimusta jatkaa anomuksen mukaisesti. Alueen kehittymisen kannalta olisi parempi, jos kyseinen alue myytäisiin nykyisille vuokralaisille.

Lisätiedot

Tuukka Linnas, arkkitehti, puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi

Teknisen palvelun lautakunta 18.12.2014 § 190

HEL 2014-014788 T 10 01 01 02

Esitys

Postiosoite

PL 10
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



20.04.2015

Ryj/2

Teknisen palvelun lautakunta esitti kaupunginhallitukselle päätettäväksi, että Helsingin Tukkutori oikeutetaan jatkamaan Hermannin rantatiellä sijaitsevan Kiinteistö Oy Helsingin Varastokatu 14:n maanvuokrasopimusta 31.12.2035 asti.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Timo Taulavuori

Lisätiedot

Timo Taulavuori, toimitusjohtaja, puhelin: (09) 310 32500
timo.taulavuori(a)hel.fi