



§ 9

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Pulttitie 20:lle (Vartiokylä, Roihupelto, tontti 45192/22)

HEL 2017-013194 T 10 01 01 02

Pulttitie 20

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45192 tontin nro 22 (pinta-ala 4 700 m², os. Pulttitie 20) Kiinteistö Oy Pulttitie 20:lle (y-tunnus 0660115-7) teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.1.2018 – 31.12.2047 väliseksi ajaksi liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen (Liite 1) sekä liitteenä olevan autopaikoitusalueen kartan (Liite 2) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin.

1

Huhtikuun 1. päivästä 2019 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 103 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100, ja että kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuosivuokra 31.3.2019 saakka on 59 919 euroa. Perittävä vuokra 1.1.2018 – 31.3.2019 väliseltä ajalta on 74 899 euroa.

Vuokrausperusteena on käytetty toteutunutta rakennusoikeutta 6 258 k-m², josta 4 059 k-m² maanpäällistä ja 2 199 k-m² on maanalaista rakennusoikeutta sekä elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 12 euroa/k-m² (ind. 100) siltä osin kuin rakennusoikeus koskee toteutunutta maanpäällistä rakennusoikeutta sekä 6,00 euroa/k-m² toteutuneen maanalaisen rakennusoikeuden osalta. Lisäksi perusvuokraan on laskettu tontilla 45189/1 sijaitsevat autopaikat (nrot 10-14) 5 kpl x 1,51 euroa = 7,55 euroa.

2



Tonttiin kohdistuva nykyinen maanvuokrasopimus (sop.nro 19802, las-
kutustunnus T1145-106) merkitään 31.12.2017 päättyväksi.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vielä oikeuttaa hallinto- ja tukipal-
velujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun maan-
vuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä
korjauksia ja tarkennuksia.

T1145- 173

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta rasiteautopaikat
- 3 Maaperän tilan raportti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Maka/Make

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Pulttitie 20 pyytää, että yhtiölle vuokratun teollisuustontin
nro 45192/22 vuokrasopimusta jatkettaisiin 30 vuodella.



Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 45192/22 on vuokrattu Kiinteistö Oy Pulttitie 20:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2030 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 2 273,90 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 43 499,71 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti nro 45192/22 kuuluu voimassa olevan kaupunginvaltuuston 28.11.2001 hyväksymän ja 18.1.2002 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10893 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T-1).

Tontin pinta-ala on 4 700 m² ja sen rakennusoikeus 5 800 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,23.

Tontilla sijaitsee 6 258 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus. Toteutuneesta kerrosalasta 2 199 k-m² on maanalaista ja 4 059 k-m² maanpäällistä rakennusoikeutta.

Tontin asemakaavan mukaisista autopaikoista on 5 kpl (autopaikat nrot 10-14) osoitettu LPA-tontille 45189/1 (klk 17.8. 2004 § 411).

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti 45192/22 voidaan vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2047 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää toteutunutta rakennusoikeutta sekä elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 12 euroa/k-m² (ind. 100) siltä osin kuin rakennusoikeus koskee toteutunutta maanpäällistä rakennusoikeutta sekä 6,00 euroa/k-m² toteutuneen maanalaisen rakennusoikeuden osalta. Hinnat vastaavat nykyhintoina 232 euroa/k-m² (ind. 1931) ja 116 euroa/k-m² (ind. 1931). Hintaa voidaan pitää perusteltuna, koska se vastaa Newsecin laatiman hintavyöhykekartan mukaista teollisuustontin hintaa alueella.

Autopaikoista peritään kiinteistölautakunnan päätöksen 17.8.2004 § 411 mukaisesti 1,51 euroa/autopaikka (ind. 100).

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:



23.01.2018

	k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1931)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1931)
Maanpääll.	4 059	12	232	2 435	47 020
Maanalai- nen	2 199	6	116	660	12 745
autopaikat	kpl	e/kpl			
	5	1,51		8	154
Yhteensä				3 103	59 919

Vuokraus perusteltua

Vuokrasopimuksen uusiminen jo tässä vaiheessa on perusteltua, koska tontilla sijaitsevaan rakennukseen on suunnitteilla mittava peruskorjaus.

Toimivalta

Tällä päätöksellä hyväksyttävä pitkäaikainen vuokraus on yritystontteja koskevien kaupungin päätösten mukainen ja noudattaa kaupungin vaakiintuneita käytäntöjä.

Kaupunkiympäristön toimialan organisaatiouudistuksen ja delegointipäätösten (Kaupunginhallituksen johtamisen jaoston päätös 22.5.2017 (90 §), hallintosääntö 16 luku 1§2 mom 2-kohta) perusteella 1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään yritystoimintaa varten pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta rasiteautopaikat
- 3 Maaperän tilan raportti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



23.01.2018

Asia/9

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3