



## § 589

### Kaavatontin 46053/14 uudelleenvuokraaminen Viidentalo Oy:lle (Pitäjänmäki, kaavatontti 46053/14)

HEL 2018-011406 T 10 01 01 02

Höyläämötie 11

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata uudelleen Viidentalo Oy:lle (Y-tunnus: 0221624-3) teollisuus- ja varastotarkoitukseen Helsingin Pitäjänmäellä sijaitsevan korttelin 46053 kaavatontin 14 (pinta-ala 4 582 m<sup>2</sup>, os. Höyläämötie 11, laskutustunnus T1146-19) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.
- oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen vähäisiä muutoksia.

L1146-58

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Vuokrasopimuksen liite 1

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Maka/Make

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Vuokralainen pyytää päätösehdotuksen mukaisen tontin uudelleen-  
vuokrausta.

Tontti on tällä hetkellä vuokrattu vuokralaiselle 1.1.1986 – 31.12.2020.  
Vuokra-alueesta on ollut voimassa aikaisempia maanvuokrasopimuk-  
sia, joista ensimmäinen alkoi 1.1.1956 (sopimusnumero 7029).

Tontti 46053/14 kuuluu asemakaavan nro 11472 mukaiseen toimitilara-  
kennusten korttelialueeseen (KTY). Lisäksi rakennuksiin saa sijoittaa  
julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamat-  
tomia teollisuus- ja varastotiloja, opetus-, koulutus-, studio-, ja näyttely-  
tiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja va-  
paa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Rakennuksen pohjakerrokseen saa  
sijoittaa myymälätiloja. Päivittäistavaramyymälätiloja saa olla yhteensä  
enintään 500 k-m<sup>2</sup>.

Kaavatontti 46053/14 muodostuu aiemmasta rekisteritontista 46024/5  
ja noin 510 m<sup>2</sup> suuruisesta määräalasta Munkkiniemen kylän tilasta  
1:1172. Vuokra-alue pienenee uudelleenvuokrauksen yhteydessä 4  
917 m<sup>2</sup>:sta 4 582 m<sup>2</sup>:een, koska vuokra-alueen luoteisosasta liitetään  
alue Höyläämötien katualueeseen. Vuokra-alueen pienemisen joh-  
dosta vuokralaisen rakentama ajoluiska jää osittain katualueelle, mistä  
on otettu maanvuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

Tontin 46053/14 pinta-ala on 4 582 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 10 459 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee vuokralaisen 9 180 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuusraken-  
nus ja .195 k-m<sup>2</sup> suuruinen autotallirakennus.

### Uudelleen vuokraaminen perusteltua

Tontin uudelleen vuokraaminen vuokralaiselle 31.12.2048 saakka on  
perusteltua.

Tontti sijoittuu uudessa yleiskaavassa toimitila-alueelle, eikä asema-  
kaavapalvelun mukaan tontin käyttötarkoitukseen kohdistu po. aikana  
muutostarpeita.

Lisäksi vuokratun tontin ja sillä olevan rakennuksen kunto on riittävä  
ympäristö ja uusi vuokra-aika huomioon ottaen, vuokralainen on täyttä-  
nyt nykyisen vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa ja kaupunki ei  
tarvitse tonttia muuhun käyttöön.

### Vuokran tarkistaminen tarpeen



Tällä hetkellä tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 2 894,51 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100 ja perittävä vuosivuokra noin 49 000 euroa ( $10\,459\text{ k-m}^2 \times 94\text{ euroa/k-m}^2 \times 0,05$ ).

Esitettävän tontin uudelleenvuokrauksen yhteydessä on tarpeen tarkastaa vuosivuokraa niin, että uusi perusvuosivuokra on 7 954 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100 ja uusi vuosivuokra noin 155 501 euroa.

Uusi vuosivuokra perustuu maanpäällisen rakennusoikeuden  $8\,256\text{ k-m}^2$ :n osalta pääoma-arvoon 17 euroa/k-m<sup>2</sup> ja maanalaisen rakennusoikeuden  $2\,203\text{ k-m}^2$ :n osalta pääoma-arvoon 8,50 euroa /k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 sekä viiden prosentin tuottoon. Nykyrhassa pääoma-arvo (indeksi 1955) on maanpäällisen rakennusoikeuden osalta noin 332 euroa/k-m<sup>2</sup> ja maanalaisen rakennusoikeuden osalta noin 166 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Uusi vuosivuokra perustuu ulkopuolisen asiantuntijan (Newsec Valuation Oy, 23.12.2015) tekemään arvioon ja siihen, että vuokra-alueella käytetään rajoitetusti pelkästään teollisuus- ja varastotarkoitukseen tontin kaavamerkinnästä (KTY) huolimatta, joka sallisi myös toimistorakentamisen. Vuokra-alueella oleva rakennus on tällä hetkellä teollisuus- ja varastokäytössä, eikä se nykyisenlaisena sovellu moderniin toimistokäyttöön, joten vuokralaisella ei ole kilpailumahdollisuuksia lähitöillä sijaitsevien modernien toimistorakennusten rinnalla. Maanvuokran korotus on teollisuuskäytössäkin kolminkertainen entiseen vuokraan nähden, joten toimistokäyttöä vastaavan maanvuokran periminen olisi vuokralaisen kannalta kohtuutonta rakennuksen tosiasiallinen käyttötarkoitus huomioon ottaen. Rakennusta ei olla lähivuosina muuttamassa puhtaaksi toimistorakennukseksi, mutta tähänkin vaihtoehtoon on varauduttu sopimusehdolla, jonka mukaan rakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee olla teollisuus- tai vastaavassa käytössä.

Koska vuokralainen hakee vuokraamansa tontin uudelleen vuokraamista hyvissä ajoin etukäteen ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä, edellä sanotun vuokran tarkistamisen on syytä tulla voimaan vasta nykyisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymishetken mukaan. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että edellä sanotusta tarkistetusta uudesta vuosivuokrasta peritään 32 prosenttia nykyisen vuokra-ajan päättymispäivään eli 31.12.2020 saakka.

Uudelleenvuokrausta koskevat muut sopimusehdot

Päätösesityksessä esitettävään uudelleenvuokraukseen otetaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaiset ehdot.



Vuokrasopimusluonnoksen maaperäehdossa on otettu huomioon, että tontti on ollut aiemmin vuokrattuna po. käyttötarkoitukseen ja sillä sijaitsee jo vuokralaisen rakennus/rakennuksia.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Vuokrasopimuksen liite 1

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

Maka/Make

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta