



§ 632

Pitäjänmäen Takkatien ja Arinatien pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteiden hyväksyminen (Pitäjänmäki, korttelit 46037, 46038, 46039, 46023, 46022 ja 46017)

HEL 2018-011884 T 10 01 01 02

Takkatie ja Arinatie

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä Pitäjänmäen Takkatien ja Arinatien pienteollisuusalueen kortteleiden 46037, 46038, 46039, 46023, 46022 ja 46017 tonteille liitteen 1 mukaiset vuokrausperiaatteet.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta toteaa:

- Kaupunki voi edellä sanottujen kortteleiden maanvuokrasopimusten aikana harkintansa mukaan tutkia ja suunnitella niiden maankäytön kehittämistä ja ryhtyä asemakaavoitustoimenpiteisiin alueella voimassa olevan yleiskaavan 2002 ja 2016 tavoitteiden toteuttamiseksi. Suunnittelu pyritään aina tekemään yhteistyössä vuokralaisten kanssa. Kaupunki päättää suunnitelmien laadinnan aikataulusta erikseen.
- Mikäli kaupunki päättää laatia yleiskaavan perusteella uuden asemakaavan kortteliin ja ryhtyä sen toteuttamiseen korttelista vuokratun tontin maanvuokrasopimuksen aikana, kaupunki neuvottelee vuokralaisen kanssa sopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä ja tästä maksettavasta korvauksesta. Tällöin tavoitteena on molempia osapuolia tyydyttävän kokonaisratkaisun löytäminen. Kaupunki pyrkii tässä tilanteessa osoittamaan Helsingistä vuokralaiselle korvautuvan tontin yritystoiminnan jatkamisen edellytysten turvaamiseksi.
- Kaupungilla ei ole oikeutta päättää maanvuokrasopimusta ennenaikaisesti, jos neuvotteluissa kokonaisratkaisua ei saavuteta.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tonttiasiamies Henna Vennonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen



11.12.2018

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Pasi Lehtiö, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pitäjänmäen Takka- ja Arinatien pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta Takka ja Arinatien korttelit
- 3 Yleiskaava 2002 Takka ja Arinatien pienteollisuusalueella
- 4 Yleiskaava 2016 Takka ja Arinatien pienteollisuusalueella

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Lautakunnalle esitetään, että Pitäjänmäen Arina- ja Takkatien pienteollisuusalueelle vahvistetaan päätösehdotuksen mukaiset uudet vuokrausperiaatteet.

Kortteleiden 46038 ja 46039 tontteja esitetään vuokrattavaksi 31.12.2047 saakka, koska ne on voimaan tullessa yleiskaavassa 2016 osoitettu edelleen toimitila-alueeksi.

Kortteleiden 46037, 46023, 46022 ja 46017 tontteja esitetään vuokrattavaksi vain 31.12.2037 saakka. Kortteli 46037 on osoitettu uudessa yleiskaavassa 2016 keskustatoimintojen alueeksi (C1). Kortteleiden 46023, 46022 ja 46017 osalta jää puolestaan voimaan yleiskaavassa 2002 osoitettu määräys alueen kerrostalovaltaisuudesta, koska yleiskaava 2016 on valitusten johdosta kumottu kortteliin 46023 osoitetun keskustatoimintojen ja kortteliin 46022 ja 46017 osoitetun asumisen osalta.

Esitetty 10 vuotta lyhyempi vuokra-aika neljän viimeksi mainitun korttelin osalta on kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisempi huomioon ottaen kaupungin mahdollisuus tutkia niiden tehokkaampaa maankäyttöä tulevana vuosikymmeninä voimaan jäävän yleiskaavan 2002 mukaisena kerrostalovaltaisena alueena ja/tai uuden yleiskaavan 2016 mukaisena keskustatoimintojen alueena niiden sijaitessa erinomaisesti aivan rautatieaseman ja tulevan raidejokerin vieressä. Jäljellä oleva noin 19 vuoden vuokra-aika takaa vielä vuokralaisille ja yrityksille kohtuullisen ajan



harjoittaa kortteleissa toimintaa, sopeutua mahdolliseen muutokseen ja ylläpitää rakennuksia.

Samalla vuokrausperiaatteissa esitetään pienteollisuusalueen maanvuokrasopimusehtoja uudistettavan vastaamaan paremmin tämän päivän ja tulevaisuuden tarpeita ja vaatimuksia.

Esittelijän perustelut

Pienteollisuusalueen nykytilanne

Kaupunki omistaa Pitäjänmäen Takkatiellä ja Arinatiellä sijaitsevat pienteollisuusalueen tontit lukuun ottamatta tonttia 46038/9 (Arinatie 3) ja 46037/16 (Takkapolku 3), joista ensimmäisen omistaa Senaatti Kiinteistöt Oy ja jälkimmäisen Suomen valtio.

Kaupungin on pienteollisuusalueella 35 tonttia, joista 22 sijoittuu kortteleihin 46038 ja 46039 ja 13 kortteleihin 46037, 46023, 46022 ja 46017.

Pienteollisuusalueella on voimassa kaksitoista asemakaavaa, joista vanhin on 1960-luvun alusta ja uusin 1980-luvun lopusta.

Asemakaavoissa tontit on osoitettu kolmea poikkeusta lukuun ottamatta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi ja tonttitehokkuusluku on $e=1,0$. Tontti 46038/8 (Takkatie 12) on asemakaavassa 6787 osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL), ja sen tonttitehokkuusluku on $e=0,3$. Tontit 46039/10 ja 11 on puolestaan asemakaavassa 9528 osoitettu yhdistetyksi toimisto- ja teollisuuskorttelialueeksi (KTT) niin, että ensimmäiselle saa toteuttaa enintään 15 % ja jälkimmäiselle enintään 55 % toimistoa, tonttitehokkuuden ollessa $e=1,0$.

Pienteollisuusalueen rakennuskanta on pääosin 1960- ja 1970-luvuilta, ja rakennukset pihoineen ovat pääosin tyydyttävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen. Tonttien rakennusoi-keudesta on useimmiten käytetty yli puolet.

Pienteollisuusalueelle on sijoittunut monipuolista yritystoimintaa. Alueen suurin työllistäjä on korttelissa 46023 sijaitseva Teknos Oy:n maali- tehdas ja pääkonttori, jossa työskentelee noin 300 henkilöä.

Kaupunki on vuokrannut kaikki alueella omistamansa tontit yrityksille.

Maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2020, 31.12.2025 ja 31.12.2030.

Sijaintikartta kortteleista on esityksen liitteenä 2.

Yleiskaava



Kaupunginvaltuuston vuonna 2002 hyväksymässä yleiskaavassa pienteollisuusalueen korttelit 46037, 46038, 46039, 46023, 46022 ja 46017 on osoitettu työpaikka-alueeksi (teollisuus ja toimisto) ja korttelit 46023, 46022 ja 46017 kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen ja toimitila).

Kaupunginvaltuusto on 26.10.2016 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa 2016 osoittanut korttelit 46038 ja 46039 edelleen nykyisen kaltaiseen pienteollisuuskäyttöön (toimitila-alue) ja korttelin 46037 liike- ja palvelukeskustoimintojen alueeksi (C1). Uusi yleiskaava on näiden osalta tullut lainvoimaiseksi.

Uudessa yleiskaavassa 2016 Takkatien pohjoispuolella oleva kortteli 46023 on puolestaan osoitettu liike- ja palvelukeskustoimintojen alueeksi (C1) ja Takkatien eteläpuolella korttelit 46017 ja 46022 on osoitettu asumiseen (asuntovaltainen alue A1). Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin 5.2.2018 tekemällä päätöksellä kumonnut yleiskaavan näiden kolmen korttelin osalta ja Korkein hallinto-oikeus on 8.11.2018 hylännyt Helsingin kaupungin näitä koskevan valituksen. Edellä sanottu yleiskaava 2002 jää näin ollen voimaan kortteleiden 46023, 46017 ja 46022 osalta (kerrostalovaltainen alue).

Kolme viimeksi sanottua korttelia sijaitsevat Pitäjänmäen rautatieaseman vieressä. Lisäksi tulevalle Raidejokeriradalle on matkaa Takkatien itäpäästä noin 150 metriä.

Yleiskaava 2002 ja osittain kumottu yleiskaava 2016 ovat esityksen liitteenä 3 ja 4.

Vuokralaisten yhteishakemus, lausunnot ja käydyt neuvottelut

Pitäjänmäen Takkatiellä ja Arinatiellä sijaitsevan pienteollisuusalueen 21 tontin vuokralaista ovat pyytäneet yhteishakemuksella, että alueen yritystonttien vuokrasopimuksia jatketaan ainakin vuoteen 2050 asti.

Yhteishakemuksessa (vetoamuksessa) on todettu perusteluina muun muassa seuraavaa:

”Uudessa yleiskaavassa lähtökohtana elinkeinoalueille ovat nykyiset työpaikkakeskittymät ja niiden tiivistäminen. Monipuolisen elinkeinorakenteen ja yritysten kannalta on tärkeää, että kaupunki säilyttää tiettyjä alueita työpaikkakäytössä ilman uhkaa niiden muuttamisesta asumiskäyttöön. Lisäksi periaatteiden yhtenä tavoitteena on varmistaa, että kasvavassa Helsingissä olisi tulevaisuudessa tontteja myös teollisuudelle sekä taata joustavat mahdollisuudet yritysten laajentumiselle ja kehitymiselle. Pitäjänmäki on Helsingin merkittävimpiä yritysalueita sekä työpaikkamäärältään että rakennusvolyymiltaan. Pitäjänmäen yritysalueella toimivia yrityksiä on yli 800 ja niissä työpaikkoja on yli 20 000.



Alue on kantakaupungin jälkeen Helsingin toiseksi suurin työpaikka-alue ja läntisen Helsingin merkittävin työpaikkakeskittymä. Elinvoimainen kaupunki tarvitsee teollista tuotantoa harjoittavia ja teollisia palveluita tarjoavia yrityksiä. Takkatie - Arinatien alue on merkittävimpiä enää jäljellä olevia teollisuusalueita Helsingissä. Alue on merkittävä työllistäjä ja tarjoaa monipuolisia työllistymismahdollisuuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.6.2014 hyväksymissä Pitäjänmäen yritysalueen maankäyttöä koskevissa muutosperiaatteissa asemakaavamuutoksen pohjaksi on todettu, että Pitäjänmäen yritysalueen maankäyttöä kehitetään jatkosuunnittelussa siten, että alueen asema kaupungin merkittävänä, tiivisti rakennettuna yrityskeskittymä voi vahvistua.

Helsingin kaupunki omistaa valtaosan Takkatien ja Arinatien työpaikkatonteista. Kiinteistöt ja toimitilat, joissa yritykset toimivat, ovat tärkeä osa yritysten elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä. Tonttien vuokrasopimusten pituus määrittelee kiinteistön arvoa kiinteistön omistajan kannalta sekä kiinteistöissä toimivien yritysten elinvoimaisuuden. Riittävän pitkät tonttien vuokrasopimukset luovat toimiville yrityksille vakaan toimintaympäristön ja mahdollistavat toimitiloihin tehtävät investoinnit ja sitä kautta yritysten kehittymisen, kasvun ja kilpailukykyyn sekä kiinteistöjen omistajille mahdollisuuden vuokrata tai myydä toimitilat kehitys- ja kasvuhakuisille yrityksille. Samalla riittävän pitkät tonttien vuokrasopimukset luovat edellytyksiä koko alueen elinvoimaiselle elinkeinorakenteelle ja työpaikoille. Liian lyhyillä tonttien vuokrasopimuksilla on päinvastainen vaikutus yritysten elinvoimaisuuteen, kiinteistöihin tehtäviin investointeihin ja alueen kehittymiseen.

Takkatie – Arinatie alueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajat ja niissä toimivat yritykset pitävät alueen sijaintia erittäin merkityksellisenä yrityksensä elinvoimaisuudelle. Erityisesti hyvien kulkuyhteyksien ja työvoiman saatavuuden kannalta sijainti on optimaalinen alueella sijaitseville, niin paikallisia palveluita tarjoaville yrityksille, kuin myös valtakunnallisella tasolla toimiville ja vientiä harjoittaville yrityksille. Ammattitaitoisen teollisen työvoiman saatavuuden kannalta keskeinen sijainti pääkaupunkiseudulla tulee tulevaisuudessa edelleen korostumaan. Nykyaikainen ja tulevaisuuden teollisuustoiminta edellyttää kasvavassa määrin myös korkeasti koulutettua työvoimaa.

Alueen kiinteistön omistajat, alueen yrittäjät ja alueen yritysten edustajat pitävät nykyisiä maksimissaan vuoteen 2030 asti ulottuvia yritystonttien vuokrasopimuksia riittämättöminä takamaan alueen yritysten mahdollisuuksia investoida, kehittyä, kasvaa ja luoda lisää työpaikkoja ja tukea näin Helsingin kaupungin tavoitteita kilpailukykyisenä ja elinvoimaisena monipuolisen elinkeinorakenteen kaupunkina.



Lopuksi yhteishakemuksessa todetaan, että Helsingin kaupungin aluetta koskeva yleiskaava ja alueella voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat vuokrasopimusten pidentämisen. Esitetty vetoamus yleiskaavan lisäksi on linjassa Helsingin kaupungin tavoitteen kanssa olla Suomen yritysmuoteisin kaupunki.”

Yhteishakemus on esityksen oheismateriaalina.

Kaupunki on neuvotellut vuokralaisten kanssa lähes parin vuoden ajan useaan otteeseen yleiskaavan mahdollisista vaikutuksista pienteollisuusalueen tulevaan käyttöön ja tonttien uudelleen vuokraamiseen ja maanvuokrasopimusten jatkamisesta, sekä vuokrauksen uusista ehdoista.

Neuvottelujen lopuksi yhteensä 18 vuokralaista ja vuokratonteilla toimivaa yritystä on toimittanut vielä erillisen lausunnon, jossa esitetään, että kaikki pienteollisuusalueen korttelit vuokrataan 31.12.2047 saakka. Lausunnossa pyydetään kaupunkia vielä selvittämään keinoja yhdessä mainituissa korttelissa toimivien yrittäjien ja tonttien vuokralaisten kanssa vuokrasopimuksen jatkoa vuoteen 2047 asti. Selvityksen pohjana toimisi kaupungin eri organisaatioiden, asemakaavoitusyksikön ja yrittäjien kanssa yhdessä laadittava alueen kehittämissuunnitelma, jonka perusteella laadittaisiin kortteleihin asemakaava uuden yleiskaavan pohjalta nykyistä yritystoimintaan palvelevaksi ainakin vuoteen 2047 asti.

Lisäksi lausunnossa on otettu kantaa vuokrausperiaatteissa esitettäviin avovarastointia ja tontin aitaamista koskevaan ehtoon, joka käsitellään jäljempänä tässä esityksessä niitä koskevissa kohdissa.

Lausunto on esityksen oheismateriaalina.

Pitäjänmäen teollisuusyhdistys Ry on myös toimittanut lausunnon, jossa se suosittaa Takkatien ja Arinatien alueella sijaitsevien teollisuustonttien vuokrasopimusten jatkamista vuoteen 2047 asti. Lausunnon mukaan alue on Helsingin kaupungille merkittävä teollisuuskeskittymä työllisyyden ja teollisen palvelutarjonnan kannalta. Teollisten yritysten investointien ja alueen kehittymisen edellytyksenä ovat vähintään 30 vuoden pituiset vuokrasopimukset.

Lausunnossa myös todetaan, että yhdistyksen tarkoituksena on toimia yhdistyksen sääntöjen mukaisesti Helsingin kaupungissa Pitäjänmäen teollisuusalueella ja sen lähiympäristössä toimintaansa harjoittavien teollisuus- ja liikelaitosten yhteiselimenä parannettaessa näiden yleisiä toimintaedellytyksiä sekä toimia jäseniään yhdistävänä elimenä yleisten yhteisten etujen valvomisessa.



Lausunto on esityksen oheismateriaalina.

Lisäksi Dinworks Oy tontin 46037/15 (Takkatie 19) vuokralaisena, Kiinteistö Oy Takkatie 7 tontin 46037/10 (Takkatie 7a ja 7 b) vuokralaisena ja Hämeen paineilmatekniikka Oy tontin 46037/6 (Takkatie 9) vuokralaisena ovat toimittaneet omat lausunnot vuokrausperiaatteista. Kolmessa lausunnossa painotetaan 30 vuoden vuokrauksen tärkeyttä muun muassa rakennusten korjaukset, investoinnit ja vuokralaisten yhdenmukainen kohtelu huomioon ottaen.

Lausunnot ovat esityksen oheismateriaalina.

Pienteollisuusalueelle esitettävät vuokrausperiaatteet

Päätösesityksen mukaisille Pitäjänmäen Takka- ja Arinatien kortteleiden tonteille esitetään vahvistettavaksi neuvottelujen ja selvitysten perusteella liitteen 1 mukaiset vuokrausperiaatteet, joita noudatetaan tontteja uudelleen vuokrattaessa ja tonttien maanvuokrasopimuksia jatkettaessa.

Esittelijän mielestä po. teollisuusalueen maanvuokrasopimuksia uudistettaessa ja jatkettaessa sopimukseen on myös tarkoituksenmukaista ottaa uusia erityisehtoja alueen kehittämiseksi, viihtyisyyden lisäämiseksi, mahdollisten epäkohtien korjaamiseksi ja ehtojen yhtenäistämiseksi.

Tarkoituksena on ottaa nämä uudet erityisehdot jatkossa Helsingin kaupungin kaikille teollisuusalueille vahvistettaviin uusiin vuokrausperiaatteisiin, ellei alueen erityispiirteestä tai muusta vastaavasta syystä jonkin ehdon osalta muuta johdu.

Jäljempänä vuokrausperiaatteet erityisehtoineen käydään läpi pääkohdittain.

Tonttien vuokra-ajan määrittäminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 1 kortteleiden 46038 ja 46039 teollisuus- ja varastotontteja esitetään vuokrattavaksi 31.12.2047 saakka. Tälle ei ole kaupungin kannalta estettä, koska uudessa lainvoimaiseksi tulleessa yleiskaavassa po. korttelit on osoitettu edelleen toimitilakäyttöön.

Kortteleiden 46037, 46023, 46022 ja 46017 tontteja esitetään vuokrattavaksi vain 31.12.2037 saakka. Kortteli 46037 on osoitettu uudessa yleiskaavassa 2016 keskustatoimintojen alueeksi (C1). Kortteleiden 46023, 46022 ja 46017 osalta jää puolestaan voimaan yleiskaavassa 2002 osoitettu määräys alueen kerrostalovaltaisuudesta, koska yleiskaava 2016 on valitusten johdosta kumottu kortteliin 46023 osoitetun



keskustatoimintojen ja kortteliin 46022 ja 46017 osoitetun asumisen osalta.

Esitetty 10 vuotta lyhyempi vuokra-aika neljän viimeksi mainitun korttelin osalta on kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisempi huomioon ottaen kaupungin mahdollisuus tutkia niiden tehokkaampaa maankäyttöä tulevina vuosikymmeninä voimaan jäävän yleiskaavan 2002 mukaisena kerrostalovaltaisena alueena ja/tai uuden yleiskaavan 2016 mukaisena keskustatoimintojen alueena niiden sijaitessa erinomaisesti aivan rautatieaseman ja tulevan raidejokerin vieressä. Jäljellä oleva noin 19 vuoden vuokra-aika takaa vielä vuokralaisille ja yrityksille kohtuullisen ajan harjoittaa kortteleissa toimintaa, sopeutua mahdolliseen muutokseen ja ylläpitää rakennuksia.

Lisäksi vuokrausperiaatteiden kohdassa 1 esitetään, että po. pienteollisuusalueen tonttien maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jatketaan tai tontti vuokrata uudelleen, vasta kun vuokra-aikaa on jäljellä vähemmän kuin viisi vuotta. Mikäli vuokra-aikaa on jäljellä tätä enemmän, vuokra-aikaa jatketaan tai sopimus uudistetaan vain erityisin perustein.

Ehto on tarpeen, koska tontinluovutustoiminnan resurssien tehokkaan käytön ja vuokrasopimusten määrien vuoksi maanvuokrasopimuksia ei ole tarkoituksenmukaista jatkaa tai uudelleen vuokrata kesken vuokrauden, ellei sille ole erityisen painavaa perustetta. Erityisen painavana perusteena voidaan pitää esimerkiksi vuokralaisen suorittamia merkittäviä investointeja, jotka edellyttävät rahoituksen järjestämiseksi vuokra-ajan jatkamista tai uudelleen vuokraamista.

Lisäedellytyksenä vuokrausperiaatteiden mukaisen tontin uudelleen vuokraamiselle tai vuokrasopimuksen jatkamiselle on, että sillä oleva rakennus ja piha ovat yleisilmeeltään vähintään tyydyttävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen ja vuokralainen on muutoin täyttänyt maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet.

Alueen kehittäminen maanvuokrasopimusten aikana

Edellä sanottujen vuokrausperiaatteiden hyväksymisen yhteydessä esitetään todettavaksi, että kaupunki voi kaikkien päätösesitysten mukaisen kortteleiden tonttien maanvuokrasopimusten aikana harkintansa mukaan tutkia ja suunnitella niiden maankäytön kehittämistä ja ryhtyä asemakaavoitustoimenpiteisiin alueella voimassa olevan yleiskaavan 2002 ja 2016 tavoitteiden toteuttamiseksi. Suunnittelu pyritään aina tekemään yhteistyössä vuokralaisten kanssa. Kaupunki päättää suunnitelmien laadinnan aikataulusta erikseen.



Mikäli kaupunki kuitenkin päättää laatia yleiskaavan perusteella uuden asemakaavan kortteliin ja ryhtyä sen toteuttamiseen korttelista vuokratun tontin maanvuokrasopimuksen aikana, kaupunki neuvottelee vuokralaisen kanssa sopimuksen ennen aikaisesta päättämisestä ja tästä maksettavasta korvauksesta. Tällöin tavoitteena on molempia osapuolia tyydyttävän kokonaisratkaisun löytäminen. Kaupunki pyrkii tässä tilanteessa osoittamaan Helsingistä vuokralaiselle korvaavan tontin yritystoiminnan jatkamisen edellytysten turvaamiseksi. Kaupungilla ei kuitenkaan ole oikeutta päättää maanvuokrasopimusta ennaikaisesti, jos neuvotteluissa kokonaisratkaisua ei saavuteta.

Esittelijän mielestä edellä sanotun toteaminen alueen vuokrausperiaatteiden vahvistamisen yhteydessä on tarpeen, koska voimassa olevien yleiskaavojen tavoitteiden mukainen kaupungin tiivistyminen ja täydennysrakentaminen saattaa edellyttää tulevana vuosikymmeninä uusia rakennuspaikkoja po. olevalta alueelta erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien takia.

Tonttien vuokran määrittäminen uudelleen vuokrattaessa ja sopimusta jatkettaessa

Viime vuosina po. pienteollisuusalueen tonttien vuokrat ovat yhtä lukuun ottamatta uudelleen vuokrattaessa ja vuokrasopimuksia jatkettaessa perustuneet asemakaavan mukaisen tonttitehokkuusluvun $e=1,0$ sijasta aikoinaan rakennuksia toteutettaessa kohtuulliseksi harmittuun $e=0,6$ tehokkuuslukuun tai tämän ylittyessä toteutuneeseen rakennusoikeuteen. Alueella keskimäärin käytetty rakennusoikeus vastaa noin tonttitehokkuuslukua $e=0,5$.

Vuokrausperusteiden kohdassa 2 esitetään kaupungin eri teollisuusalueiden välillä olevien erilaisten käytäntöjen lähentämiseksi, että po. pienteollisuusalueen tonttien vuokra määräytyy jatkossa tonttitehokkuuslukua $e=0,75$ vastaavan rakennusoikeuden tai tämän ylittyessä toteutuneen rakennusoikeuden mukaan. Vuokranmäärityksessä käytettävän tehokkuusluvun nosto lisää hieman kaupungin maanvuokratuloja po. alueen osalta. Tontin 46038/8 vuokra määräytyy kuitenkin asemakaavan mukaista tonttitehokkuuslukua $e=0,3$ vastaavan rakennusoikeuden tai tämän ylittyessä toteutuneen rakennusoikeuden mukaan.

Kaikkien tonttien vuokran määrittämisessä käytetään tontin vuokraushetkellä asemakaavan käyttötarkoituksen tai siitä poikettaessa rakennusluvun käyttötarkoituksen mukaista markkina-arvoa ($e/k\text{-m}^2$) ja viiden prosentin tuottotavoitetta.

Tontin uudesta markkinahintatasoisesta maanvuokrasta esitetään perittäväksi alkuperäistä vuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka.



Rakennuksen ja pihan kunto vuokra-aikana

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 3 esitetään, että rakennuksen ja pihan kunnolle asetetaan ehto vuokra-ajaksi.

Mikäli rakennusvalvontaviranomainen ei määrää tontilla oleville rakennuksille ja/tai pihalle parempaa kuntoa, vuokralaisen on ehdon mukaan vuokrasopimuksen aikana pidettävä tontilla olevat rakennukset ja piha vähintään tyydyttävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen.

Lisäksi rakennuksista, pihasta ja niillä harjoitettavasta toiminnasta ei saa aiheutua naapureille vaaraa eikä olennaista haittaa ja ne eivät saa aiheuttaa epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.

Vuokra-alueen aitaaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 4 esitetään, että vuokralaisen on vuokranantajan vaatiessa aidattava tontti vuokranantajan ilmoittamalla kiinteällä tai läpinäkyvällä aidalla vuokranantajan antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti, ellei rakennusvalvontaviranomainen toisin määrää. Vuokralainen voi kuitenkin naapuritontin vuokralaisen kanssa sopia, ettei yhteistä rajaa aidata tai yhteiselle rajalle tulevaan aitaan jätetään tarpeellisia kulkuaukkoja.

Mikäli edellä sanottua aitaamista ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisessa vaatimuksessa sanottuun määräaikaan mennessä, joka on vähintään 6 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ehto koskee myös olemassa olevan huonokuntoisen tai riittämättömän aidan uusimista ja sen kunnostamista.

Vuokralaisten lausunnossa todetaan, ettei kaupunki saa vaatia tontin aitaamista, jos se rajoittaa tontin käyttömahdollisuuksia tai aiheuttaa haittaa yrityksen toiminnalle.

Esittelijä toteaa, ettei kaupungin tarkoituksena ole vaatia kaikkien tonttien aitaamista eikä yksittäisiltä tonteiltakaan ole tarkoitus vaatia aitaamista ilman po. vuokratontin käyttöön liittyvää perusteltua syytä. Edellä sanottu ehto on tarpeen, jos vuokralaisen toiminnasta aiheutuu selvästi epäsiisteyttä tai olennaista haittaa naapureille, lähiympäristölle tai yleiselle viihtyvyydelle ja vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse yhteisymmärrykseen asiasta.

Tontilla harjoitettavan toiminnan rajoitukset ja epäsiistin tontin siivoaminen



11.12.2018

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 5 esitetään, että aitaamattomalla kaatuun rajoittuvalla tontin osalla ja sen edustalla ei saa säilyttää eikä varastoida kontteja, käytöstä poistettuja autoja eikä muuta tavaraa. Vuokralainen ei saa myöskään harjoittaa tontin ulkopuolella toimintaa, pysäköintiä, avovarastointia eikä vastaavaa. Lisäksi tontilla harjoitettava toiminta, pysäköinti, mahdollinen avovarastointi ja vastaava on suoritettava niin, että siitä ei aiheudu naapureille vaaraa eikä olennaista haittaa ja se ei luo epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.

Vuokranantajan vaatiessa vuokralaisen on vuokra-aikana siivottava epäsiisti tontti vuokranantajan kirjallisesti antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti. Lisäksi perustellusta syystä uudelleen vuokraamisen tai vuokrasopimuksen jatkamisen edellytykseksi voidaan asettaa tontin siivoaminen. Siivousvelvollisuus voi koskea myös tontin ulkopuolisia alueita, jos siivoustarve johtuu tontilla harjoitetusta toiminnasta.

Mikäli edellä sanotun vastaista säilytystä tai varastointia ei ole poistettu tai siivousta ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisesta vaatimuksessa sanottuun määräaikaan mennessä, joka on poistamisen osalta vähintään 1 kuukausi ja siivouksen osalta vähintään 3 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Vuokralaisten lausunnossa todetaan, että vuokralaisella tulee olla mahdollisuus avovarastointiin, mikäli varastoitavien tuotteiden luonne ja logistiikan toimivuus edellyttää avovarastointia ja avovarastoinnista on sovittu yhdessä vuokranantajan ja vuokralaisen kanssa.

Esittelijä toteaa, että vuokralaisten lausunnon johdosta ehtoa on muutettu edellä sanotulla tavalla niin, ettei se estä avovarastointia, mutta sille asetetaan kohtuullisia rajoituksia. Edellä sanottu ehto on tarpeen, jos vuokralaisen toiminnasta aiheutuu selvästi epäsiisteyttä tai olennaista haittaa naapureille, lähiympäristölle tai yleiselle viihtyvyydelle ja vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse yhteisymmärrykseen asiasta.

Ympäristöluvut

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 6 esitetään, että vuokralainen hankkii toiminnalleen tarvittavat ympäristöluvut sekä vastaa siitä, että luvat ovat voimassa ja niitä noudatetaan. Mikäli ilmenee, ettei voimassa olevia lupia ole tai niitä ei noudateta ja tämä johtuu vuokralaisesta johtuvasta selvästä piittaamattomuudesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuuden (6) kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.



Ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokralaista ja mahdollista vuokraoikeuden siirronsaajaa (vuokraoikeuden ja sillä olevan rakennuksen ostajaa) toimintaan mahdollisesti liittyvistä ympäristövelvoitteista.

Kielto asua ja harjoittaa majoitustoimintaa

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 7 esitetään, että vuokratulla tontilla ja sillä olevissa rakennuksissa ei saa asua eikä harjoittaa majoitustoimintaa. Mikäli tontilla rikotaan tätä ehtoa, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkua vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta koskevan ehdon rikkomisen perusteella.

Ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokrasopimuksen rajatusta käyttötarkoituksesta ja ennaltaehkäisee luvatonta asumista ja majoitustoimintaa.

Jälleen- ja alivuokrauskielto

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 8 esitetään, että vuokralainen ei saa vuokrata eikä muutoin luovuttaa tonttia eikä siitä erillistä aluetta kolmannelle (ali- ja jälleenvuokrauskielto). Edellä sanottu ei kuitenkaan estä vuokralaista vuokraamasta huoneenvuokrasopimuksella kolmannelle tontilla sijaitsevaa koko rakennusta tai siitä huonetilaa sisältäen oikeuden käyttää osittain tai kokonaan tontin rakentamatonta osaa.

Mikäli vuokralainen menettelee edellä sanotun kiellon vastaisesti, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkua ehdon rikkomisen perusteella, jos vuokralainen ei kirjallisen varoituksen jälkeen korjaa menettelyään.

Selventävä ehto on tarpeen, koska vuokralaiset varsin usein luulevat, että vuokra-alueen jälleen- ja alivuokrauskielto estää vuokralaista myös vuokraamasta vuokra-alueelle toteutetusta rakennuksesta tilaa huoneenvuokrasopimuksilla.

Vuokralaisen vakuutus

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 9 esitetään, että vuokrasopimuksen jatkamisen ja uudelleen vuokrauksen ehtona on, että vuokralainen kirjallisesti vakuuttaa, että tontilla olevilla rakennuksilla on rakennusluvut ja ne ovat luvan mukaisessa kunnossa ja käytössä.



Ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokralaista rakennuslupien hakemisesta ja noudattamisesta, sekä ennaltaehkäisee luvatonta toimintaa.

Päivitettävät maaperäehdot

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 10 esitetään, että vuokrasopimukseen tullaan liittämään maaperän puhtauteen ja kunnostukseen liittyvät kulloinkin päivitetyt ehdot.

Ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 11 esitetään, että vuokrasopimuksen purkamisen osalta noudatetaan kulloinkin voimassa olevan maanvuokralain säännöksiä.

Ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen. Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus sekä vuokrasopimukseen otetulla erityisellä purkuperusteella (erityinen sopimusrikkomus) että maanvuokralain yleisellä purkuperusteella. Kummassakin tapauksessa noudatetaan maanvuokralain mukaisia menetelysäännöksiä.

Vuokrasopimuksessa muutoin noudatettavat tavanomaiset ehdot

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 12 esitetään, että vuokrauksessa noudatetaan muutoin kaupungin vuokraushetken tavanomaisia ehtoja ja mahdollisesti tontikohtaisesti päätettäviä erityisehtoja.

Ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Vuokrausperiaatteista poikkeaminen erityisin perustein

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 13 esitetään, että tontin vuokrauspäätöksessä voidaan erityisin perustein poiketa edellä sanotuista vuokrausperiaatteista.

Ehto on tarpeen, koska tontit ovat erilaisia, niillä harjoitettava toiminta tms. voi vaihdella ja kaikkia mahdollisia tilanteita ei välttämättä ole voitu ottaa huomioon edellä sanottuja po. alueen yleisiä vuokrausperiaatteita kirjoitettaessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



11.12.2018

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Pasi Lehtiö, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pitäjänmäen Takka- ja Arinatien pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta Takka ja Arinatien korttelit
- 3 Yleiskaava 2002 Takka ja Arinatien pienteollisuusalueella
- 4 Yleiskaava 2016 Takka ja Arinatien pienteollisuusalueella

Oheismateriaali

- 1 Lausunto Hämeen paineilmatekniikka Oy, Takkatie 9
- 2 Lausunto Kiinteistö Oy Takkatie 7
- 3 Lausunto Dinworks
- 4 Vetoamus
- 5 Yrittäjien lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano