



**§ 658**

**Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Valuraudankuja 7:lle (Malmi, tontti 38175/19)**

HEL 2019-012094 T 10 01 01 02

Valuraudankuja 7

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Helsingin Valuraudankuja 7:lle (Y-tunnus 0757221-2) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin nro 38175 tontin nro 19 (pinta-ala 7 587 m<sup>2</sup>, os. Valuraudankuja 7) liitteenä nro 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.
- merkitä tontin nykyinen maanvuokrasopimus nro 17680 päättyämään 31.12.2019 (T1138-180).
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit–yksikön päällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(T1138-344)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Vuokrasopimusluonnos

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

Maka/Make

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Kiinteistö Oy Helsingin Valuraudankuja 7 pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 38175/19 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.3.1997-31.12.2026.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 11827 (2009), jossa se on osoitettu teollisuustarkoitukseen. Tontin pinta-ala on 7 587 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 5 800 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee hyväkuntoinen 5 800 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuusrakennus.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2049 saakka teollisuustarkoitukseen.

Uusia vuokrauserusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuustarkoitukseen ja yleiskaavassa toimitila-alueeksi. Asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta.

Alueella tonttien nykyiset vuokraukset ovat enintään vastaavan pituisia.

Tontin uudelleen vuokraus jo seitsemän vuotta ennen nykyisen vuokraajan päättymistä on perusteltua, koska tontin alueelle on vahvistettu uusi asemakaava, jonka mukaan tontin alue muuttuu. Samalla asemakaavan muutoksella vapautuu uusi tontti kaupungin vapaaseen hallintaan ja vuokrattavaksi.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot



Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 2 735,74 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä (1975) noin 53 292 euroa.

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 2 610,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 51 548 euroa (ind. 1975).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Tontin vuosivuokra laskee nyt tonttia uudelleen vuokrattaessa. Poiketen kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämistä tontin luovutusperiaatteista, tontin uutta vuokraa aletaan periä vuokrasopimuksen alkamisajankohdasta lukien. Tämä on perusteltua, koska nykyisen vuokrasopimuksen mukainen alue pienenee ja vuokralaisen on rakennettavan pysäköintialueensa uudelleen. Samalla myös kaupungille vapautuu uusi tontti vapaaseen hallintaan ja vuokrattavaksi.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 9,00 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa nykyrahassa 178 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1975), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsecin/hintavyöhykekartta 2018).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 5 800 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen.

#### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

#### Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 9.10.2019 § 297 hyväksymän hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin kohdan 1 mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30



vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Vuokrasopimusluonnos

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

Maka/Make

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1