



## § 367

### Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Sirrikuja 3:lle (Mellunkylä, tontti 47164/5)

HEL 2020-006799 T 10 01 01 02

Sirrikuja 3

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Sirrikuja 3:lle (y-tunnus 0602879-2) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47164 tontin nro 5 (pinta-ala 4 550 m<sup>2</sup>, os. Sirrikuja 3) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

T1147-109

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

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Kiinteistö Oy Sirrikuja 3 pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 47164/5 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.1986-31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 8939 (1985), jossa se on osoitettu teollisuustarkoitukseen. Tontin pinta-ala on 4 550 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 4 550 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee hyväkuntoinen 6 250 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuusrakennus. Rakennukseen tehdyn käyttötarkoituksen muutoksen jälkeen teollisuuskäytön osuus on 5 770 k-m<sup>2</sup> ja tilapäisen majoituksen osuus 480 k-m<sup>2</sup>.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

### Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2047 saakka teollisuustarkoitukseen.

Uusia vuokrausperusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Alueella tonttien nykyiset vuokraukset ovat enintään vastaavan pituisia.

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

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

### Tontin uusi vuokra

Tontin nykyinen perusvuosivuokra on 1 817,95 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä (1969) noin 31 694,87 euroa.



Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 3 125,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 61 750,00 euroa (ind. 1976).

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

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoihin yksikköhintoihin teollisuuden osalta 10,00 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 198 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1976), tilapäisen majoituksen osalta 13,00 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 257 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1976) sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

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

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittävään toteutuneeseen 6 250 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen siten, että teollisuuskäytön osuus on 5 770 k-m<sup>2</sup> ja tilapäisen majoituksen osuus 480 k-m<sup>2</sup>.

#### 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 sekä lisäehdoin, jotka koskevat rakennuksen sijoittelua, aitaamista ja yhteispihajärjestelyjä tontin 47164/6 kanssa sekä poistumisreittien sijoittamiseen tonttiin rajoittuvaan Karpalopuistoon.

#### Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä



09.06.2020

Asia/27

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**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta  
Liite 1  
Esitysteksti  
Liite 1