



5

Kahden teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Pakarituvantie 7-9:lle (Kaarela, tontit 33240/7 ja 8)

HEL 2014-001726 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta F6 S4, Pakarituvantie 7-9

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäne vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Helsingin Pakarituvantie 7-9:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33240 tontin nro 8 (pinta-ala 2 241 m², os. Pakarituvantie 7) 1.4.2014 - 31.12.2043 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (liite nro 1) mukaisin ehdoin.

(T1133-54)

B

Lautakunta päättäne vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Helsingin Pakarituvantie 7-9:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33240 tontin nro 7 (pinta-ala 2 287 m², os. Pakarituvantie 9) 1.4.2014 - 31.12.2043 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (liite nro 2) mukaisin ehdoin.

(T1133-55)

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Helsingin Pakarituvantie 7-9 pyytää 19.12.2013 päivättyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokrattujen Malminkartanon pienteollisuusalueen tonttien 33240/8 ja 7 vuokrasopimuksia jatkettaisiin 30 vuodella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 33240/8 on vuokrattu Kiinteistö Oy Helsingin Pakarituvantie 7-9:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2019 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 617,25 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 10 400,91 euroa.



Tontti 33240/7 on vuokrattu Kiinteistö Oy Helsingin Pakarituvantie 7-9:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2019 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 474,29 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 7 343,43 euroa.

Molempien vuokraoikeuksien siirrot ovat vapaat.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontit 33240/8 ja 7 kuuluvat voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 14.12.1994 hyväksymän ja 2.2.1995 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10227 mukaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeseen (TY).

Tontin 33240/8 pinta-ala on 2 241 m² ja sen rakennusoikeus 1 670 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,75.

Tontilla sijaitsee 1 675 k-m²:n suuruinen pienteollisuusrakennus.

Tontin 33240/7 pinta-ala on 2 287 m² ja sen rakennusoikeus 1 865 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,82.

Tontilla sijaitsee 1 582 k-m²:n suuruinen pienteollisuusrakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontit 33240/8 ja 7 voitaisiin vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2043 päättyvillä maanvuokrasopimuksilla.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 10,50 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 200 euroa/k-m² (ind. 1901). Hinta vastaa teollisuusrakennusoikeuden hintaa alueella.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tonttien vuokrat määräytyvät seuraavasti:

tontti	k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1901)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1901)
33240/8	1 675	10,50	200	879	16 709
33240/7	1 865	10,50	200	979	18 611

Tonteilta perittäviin vuosivuokriin voitaisiin määritellä porrastus 31.12.2020 saakka liitteenä olevissa maanvuokrasopimusluonnoksissa esitetyllä tavalla. Esittelijän mielestä esitetty porrastus on perusteltu, koska tonttien perittävät vuokrat nousevat merkittävästi



nykyhintatasossa. Porrastus on myös perusteltua päättää 31.12.2020, jolloin tonttien nykyiset vuokrasopimukset päättyisivät. Samaa periaatetta on käytetty syksyllä 2013 tehdyissä Metsälän teollisuusalueen vuokrasopimusten uusimispäätöksissä.

Tonttien 33240/8 ja 7 vuokrasopimusten jatkaminen 30 vuodella jo tässä vaiheessa on perusteltua, koska kiinteistöjen tarkoituksenmukainen käyttö ja pitkäjänteinen kehittäminen edellyttävät tonttien vuokrasopimusten pidentämistä.

Tonttiin 33240/8 kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop. nro 12583, laskutustunnus T1133-6) ja tonttiin 33240/7 kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop. nro 11412, laskutustunnus T1133-7) merkitään 31.3.2014 päättyviksi.

Esittelijän mielestä Malminkartanon pienteollisuusalueen tontit 33240/8 ja 7 voitaisiin vuokrata uudelleen 1.4.2014 - 31.12.2043 väliseksi ajaksi hakijalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin edellä esitetyin ehdoin sekä muutoin teollisuustonttien vuokrasopimusten tavanomaisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos_1
- 2 Vuokrasopimusluonnos_2

Otteet

Ote

Vuokralainen

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2