



06.03.2014

To/15

15

Kahden teollisuustontin uudelleen vuokraaminen (Pitäjänmäki, tontit 46037/2 ja 46038/13)

HEL 2014-002476 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 101/678 492, Takkatie 17 ja kiinteistökartta 99/678 491, Arinatie 11

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen vuokrata uudelleen Pelti- Rautatyö Oy:lle (Y-tunnus 0196329-8) teollisuus- ja varastotarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46037 tontin nro 2 (os. Takkatie 17, pinta-ala 1 532 m²) 1.4.2014 - 31.12.2030 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (liite nro 1) mukaisesti.

(T1146-227)

B

Lautakunta päättäneen vuokrata uudelleen Pelti- ja Rautatyö Oy:lle (Y-tunnus 0196329-8) teollisuus- ja varastotarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46038 tontin nro 13 (os. Arinatie 11, pinta-ala 1 569 m²) 1.4.2014 - 31.12.2030 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (liite nro 2) mukaisesti.

(T1146-228)

Esittelijän perustelut

Hakemus

Pelti- ja Rautatyö Oy on 15.1.2014 päivätyllä hakemuksellaan pyytänyt, että tonttien 46037/2 ja 46038/13 vuokrasopimuksia jatkettaisiin.

Nykyiset vuokrasopimukset

Tontti 46037/2 on vuokrattu hakijalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 saakka. Tontin perusvuokra on 460 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 8 694 euroa.

Tontti 46038/13 on vuokrattu hakijalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 saakka. Tontin perusvuokra on 471 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 8 901,90 euroa.



Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 46037/2 kuuluu voimassa olevan, sisäasiainministeriön 23.5.1979 vahvistaman asemakaavan nro 8065 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTV). Tontin pinta-ala on 1 532 m² ja sen rakennusoikeus 1 532 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,00.

Tontilla on 562 m²:n suuruinen rakennus.

Tontti 46038/13 kuuluu voimassa olevan, sisäasiainministeriön 17.1.1961 vahvistaman asemakaavan nro 4869 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten (TTV) korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 1 569 m² ja sen rakennusoikeus 1 569 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,00.

Tontilla on yhteensä 746 m²:n suuriset rakennukset.

Nyt puheena olevat tontit sijaitsevat Pitäjänmäellä ns. Takkatien ja Arinatien pienteollisuusalueella, jossa pääosin maanvuokrasopimukset päättyvät vuoden 2015 lopussa. Kaupunkisuunnitteluvirastosta saadun tiedon mukaan valmisteilla olevassa yleiskaavassa alue tulitaisiin edelleen osoittamaan työpaikka-alueeksi eikä vuokrasopimusten uusimiselle näin ole estettä.

Vuokra-aika ja vuokrauserusteet

Tontit 46037/2 ja 46038/13 voitaisiin vuokrata uudelleen hakijalle 31.12.2030 saakka teollisuus- ja varastotarkoituksiin.

Vuokranmääräytymisperusteena on aikaisemmin käytetty joko rakennettua tehokkuutta tai tehokkuusluvun e=0,6 mukaista rakennusoikeutta. Kun tontille on rakennettu enemmän kuin tehokkuusluvun e=0,6 mukainen kerrosala, laskentaperusteena tulisi käyttää toteutunutta rakennusoikeutta. Samaa perustetta voitaisiin käyttää edelleen uudelleen vuokrauksessa.

Koska po. tonteilla toteutunut rakennusoikeus on vähemmän kuin tonttitehokkuuslukua e =0,6 vastaava rakennusoikeus, tulisi vuokranmääräytymisperusteena käyttää edellä esitetyn perusteella kummankin tontin osalta tehokkuusluvun e=0,6 mukaista rakennusoikeutta. Vuokra voitaisiin määrittellä pääoma-arvon 12,00 euroa/k-m² mukaan, joka vastaa nykyarvoa 228 euroa/k-m² (ind. 1900). Hinta vastaa alueella käytettyä vuokratasoa.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tonttien vuokrat muodostuvat seuraavasti:



06.03.2014

To/15

Tontti	k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1900)	Perusvuosi- vuokra e (ind.100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind.1900)
46037/2	766	12	228	460	8 740
46038/13	785	12	228	471	8 949

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