



7

Malmin Ormuspellon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteiden hyväksyminen (Malmi, korttelit 38098, 38093, 38094, 38096 ja 38104 sekä tontit 38092/11 ja 12 ja 38099/8) (a-asia)

HEL 2018-011883 T 10 01 01 02

Malminkaari, Saniaistentie, Turvekuja, Teerikukontie, Teerikukonkuja, Ormuspellontie ja Teerisuonkuja

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä Malmin Ormuspellon pienteollisuusalueen kortteleiden 38098, 38093, 38094, 38096 ja 38104 sekä tonteille 38092/11 ja 12 ja 38099/8 liitteen 1 mukaiset vuokrausperiaatteet.

Tiivistelmä

Kaupunki on neuvotellut Itä-Malmilla lähinnä Malminkaarella, Ormuspellontiellä ja Teerikukonkadulla sijaitsevan ns. ns. Ormuspellon pienteollisuusalueen tonttien vuokralaisten kanssa tonttien uudelleen vuokraamisesta ja vuokrasopimusten jatkamisesta. Neuvotteluissa vuokralaiset ovat esittäneet, että alueen kaikki 33 tonttia vuokrataan uudelleen ainakin vuoden 2050 loppuun saakka. Tällä hetkellä vuokrasopimukset pääosin päättyvät vuonna 2022. Joitakin tonttien maanvuokrasopimuksia on kuitenkin jo uusittu tai jatkettu siten, että pisimmät päättyvät 31.12.2043.

Käytyjen neuvottelujen ja selvitysten perusteella päätösehdotuksen mukaiset korttelit ja tontit esitetään vuokrattavaksi 31.12.2047 saakka. Lisäedellytyksenä tonttien 38104/7 ja 8 osalta kuitenkin on, että raitiovaunureittiä ei päätetä osoittaa tonteille tarkemmissa liikennesuunnitelmassa.

Vuokraukselle ei ole muutoin kaupungin puolelta estettä, koska kaupungin valtuuston 26.10.2016 hyväksymässä ja tämän alueen osalta uudessa lainvoimaisessa yleiskaavassa kyseiset on osoitettu edelleen toimitila-alueeksi.

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

Esittelijän perustelut



Pienteollisuusalueen nykytilanne

Kaupunki omistaa päätösehdotuksen mukaiset Itä-Malmilla lähinnä Malminkaarella, Ormuspellontielle ja Teerikukonkadulla sijaitsevan ns. Ormuspellon pienteollisuusalueen tontit. Tontteja on yhteensä 33.

Pienteollisuusalueella on seitsemän asemakaavaa, joista vanhin on 1980-luvun alkupuolelta ja uusin 2000-luvun lopulta.

Asemakaavoissa tontit on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi, joissa pääosin tonttitehokkuusluku on $e = 0,75$. Osalla tonteista tonttitehokkuusluku on kuitenkin $e = 1,0$.

Pienteollisuusalueen rakennuskanta on pääosin 1970- ja 1980 -luvulta, ja rakennukset pihoineen ovat vähintään tyydyttävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen. Tonttien rakennusoikeudesta on pääosin käytetty yli puolet.

Pienteollisuusalueelle on sijoittunut monipuolista yritystoimintaa.

Kaupunki on vuokrannut kaikki alueella omistamansa tontit yrityksille teollisuustarkoitukseen. Tonttien maanvuokrasopimukset ovat voimassa pääosin 30.6.2022 saakka. Joitakin tonttien maanvuokrasopimuksia on kuitenkin jo uusittu tai jatkettu siten, että pisimmät päättyvät 31.12.2043.

Esityksen liitteestä 2 ilmenee pienteollisuusalueen kortteleiden sijainti.

Uusi yleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.10.2016 koko kaupunkia koskevan uuden yleiskaavan ja se on tullut voimaan po. pienteollisuusalueen osalta.

Uudessa yleiskaavassa päätösehdotuksen mukaiset korttelit ja tontit on osoitettu pääosin toimitila-alueeksi kaavan pikselitarkkuus (100 m x 100 x) ja jo toteutettu alueen tiivis korttelikohtainen teollisuusrakentaminen huomioon ottaen. Selvänä poikkeuksena on kuitenkin tontti 38099/8 (Teerikukontie 45), jolle yleiskaavassa on pääosin osoitettu liike- ja palvelukeskustoimintoja (c1), ja joka sijaitsee muusta teollisuuskorttelirakenteesta erillään ja rajautuu olemassa olevaan asutukseen. Asemakaavoituspalvelu ei kuitenkaan näe estettä tämänkin tontin vuokrasopimuksen jatkamiselle päätösehdotuksen mukaisesti 31.12.2047 saakka.” Tontilla sijaitsee vuonna 2002 valmistunut hyväkuntoinen teollisuusrakennus ja maanvuokrasopimus on jo voimassa 30.6.2038 saakka.

Esityksen liitteestä 3 ilmenee uusi yleiskaava pienteollisuusalueen kortteleiden osalta.



Vuokralaisten kanssa käydyt neuvottelut

Kaupunki on neuvotellut Malmin Ormuspellossa sijaitsevan pienteollisuusalueen tonttien vuokralaisten kanssa tonttien uudelleen vuokraamisesta ja maanvuokrasopimusten jatkamisesta. Neuvotteluissa vuokralaiset ovat esittäneet, että tontit vuokrataan uudelleen ainakin vuoden 2050 loppuun saakka.

Pienteollisuusalueelle esitettävät vuokrausperiaatteet

Päätösesityksen mukaisten kortteleiden tonteille esitetään vahvistettavaksi neuvottelujen ja selvitysten perusteella liitteen 1 mukaiset vuokrausperiaatteet, joita noudatetaan tontteja uudelleen vuokrattaessa ja tonttien maanvuokrasopimuksia jatkettaessa.

Esittelijän mielestä po. pienteollisuusalueen 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 kohdan 1 mukaisia pienteollisuusalueen kortteleiden tontteja esitetään vuokrattavaksi 31.12.2047 saakka.

Lisäedellytyksenä tonttien 38104/7 ja 8 vuokraamiselle 31.12.2047 saakka on, ettei raitiovaunureittiä päätetä osoittaa tonteille tarkentuvassa liikennesuunnitelmassa. Lisäedellytys on tarpeen, koska alueen läpi suunnitteilla olevan linjaus ei ole vielä selvillä. Näiden tonttien vuokralaisten asema on kuitenkin kohtuullisesti turvattu, koska tontin 38104/7 (Teerisuonkuja 1) vuokra-aikaa on jo jatkettu 31.12.2037 saakka ja tontin 38104/7 (Teerisuonkuja 3) vuokra-aikaa on jatkettu 31.12.2040 saakka. Mikäli raitiovaunulinjaus tullaan osoittamaan po. tonteille ja se toteuttamaan ennen vuokra-aikojen päättymistä, edellyttää se käytännössä tonttien vuokralaisten kanssa asiasta sopimista korvauksineen tai pakkolunastamista.

Muuten edellä sanotulle vuokraamiselle 31.12.2047 saakka ei ole kaupungin kannalta estettä, koska uudessa tämän alueen osalta voimaan



tulleessa yleiskaavassa po. korttelit on osoitettu edelleen toimitilakäyttöön.

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 eikä uudelleen vuokrata kesken vuokralauden, 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 päätösehdotuksen 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.

Tonttien vuokran määrittäminen uudelleen vuokrattaessa ja sopimusta jatkettaessa

Vuokrausperusteiden kohdassa 2 esitetään, että tontin vuokra määräytyy asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden tai tämän ylittyessä toteutuneen rakennusoikeuden mukaan.

Lisäksi tontin vuokran määrittämisessä käytetään vuokraushetkellä asemakaavan käyttötarkoituksen tai siitä poikettaessa rakennusluvan käyttötarkoituksen mukaista markkina-arvoa (e/k-m²) ja viiden prosentin tuottotavoitetta.

Mikäli tontin vuokra-aikaa jatketaan vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin tai tontti uudelleen vuokrataan ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä, tontin uudesta markkinahintatasoisesta maanvuokrasta peritään 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.

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 harjoitettava toiminnan rajoitukset ja epäsiistin tontin siivoaminen

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.

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 päivitetty 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 menettelysäännöksiä.

Vuokrasopimuksessa muutoin noudatettavat tavanomaiset ehdot

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 12 esitetään, että vuokrauksessa noudatetaan muutoin kaupungin vuokraushetken tavanomaisia ehtoja ja mahdollisesti tonttikohtaisesti 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

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 Malmin Ormuspellon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet
- 2 Kartta pienteollisuusalueesta
- 3 Kartta pienteollisuusalueen kortteleista ja yleiskaava

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano