



11.12.2018

Asia/9

§ 633

Tattarisuon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteiden hyväksyminen (Suurmetsä, korttelit 41001 - 41013)

HEL 2018-011882 T 10 01 01 02

Jarrutie, Kytkintie, Kaasutintie, Jäähdytintie, Tattarisuontie, Autotallintie, Tuulilasintie, Rattitie ja Akkutie

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä Tattarisuon pienteollisuusalueen kortteleiden 41001 - 41013 teollisuustonteille liitteen 1 mukaiset vuokrausperiaatteet.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tonttiasiamies Henna Vennonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tattarisuon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet
- 2 Kartta pienteollisuusalueesta
- 3 Tattarisuon pienteollisuusalueen korttelit ja yleiskaava 2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Lautakunnalle esitetään, että Tattarisuon pienteollisuusalueelle vahvistetaan päätösehdotuksen mukaiset uudet vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteissa pienteollisuusalueelle rakennettavia ja rakennettuja tontteja esitetään vuokrattavaksi enintään 30 vuodeksi eli 31.12.2047. Tälle ei ole estettä, koska alue on uudessa voimaan tullessa yleiskaavassa 2016 osoitettu edelleen toimitila-alueeksi.



Vuokrausperiaatteissa esitetään pienteollisuusalueella vuokra-ajan tonttikohtaista porrastamista niin, että se vaihtelee pääsääntöisesti 5 – 30 vuoden välillä tontilla käytetystä tai käytettävästä rakennusoikeudesta ja sillä olevien rakennusten ja pihan kunnosta riippuen (uusi, hyvä, tyydyttävä tai huono). Rakentamattomia tontteja esitetään puolestaan vuokrattavaksi avovarastointiin tai vastaaviin tarkoituksiin enintään viideksi vuodeksi tai toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin uudisrakentamisen edistämiseksi.

Esitettävillä vuokrausperiaatteilla halutaan antaa pienteollisuusalueen yrityksille ja yrittäjille riittävä tieto ja varmuus jatkaa toimintaansa rakennetuilla tonteilla kohtuulliseksi harkitulla vuokra-ajalla huomioon ottaen kuitenkin käytetty rakennusoikeus sekä rakennuksen kunto ja pihan siisteys. Lisäksi vuokrausperiaatteilla halutaan edistää ikääntyneen, vaajaasti rakennetun ja merkittävältä osalta enintään tyydyttävän kuntoisen pienteollisuusalueen kehittymistä ja uudistumista seuraavina vuosikymmeninä toimiakseen jatkossakin vireänä ja kiinnostavana yritys- ja työpaikka-alueena. Vuokrausperiaatteet ovat seuraavina vuosikymmeninä myös tarpeen heti pienteollisuusalueen länsipuolelle rakennettavan asuntoalueen kannalta ja Helsingissä koko ajan vaikeutuvan pienteollisuuden lisäämiseksi alueella.

Alueen kehittämiseksi ja uudistamiseksi esitettävät uudet vuokrausperusteet tulevat aiheuttamaan jatkossa, ettei usein varsin pitkään alueella toimineiden lähinnä avovarastointia harjoittavien, hyvin vähän rakentaneiden ja huonokuntoisten rakennusten vuokralaisten maanvuokrasopimuksia välttämättä voida jatkaa, toistaiseksi voimassa olevia maanvuokrasopimuksia joudutaan irtisanomaan tai niitä jatketaan vain lyhyeksi ajaksi kerrallaan alueen uudisrakentamisen edistämiseksi.

Lisäksi vuokrausperusteissa esitetään vahvistettavaksi tonttien uudet vuokranmäärityisperusteet sekä otettavaksi tonttien uusiin, uudistettaviin ja jatkettaviin maanvuokrasopimuksiin aikaisempaan verrattuna tarkempia ehtoja muun muassa rakennusten ja pihojen rakentamisesta, käytöstä, kunnosta, hoidosta, siisteydestä, aitaamisesta, lupien noudattamisesta ja maaperän pilaantumisen estämisestä. Tarkemmilla ehdoilla on tarkoitus edistää osaltaan ikääntyneen alueen kehittymistä ja uudistumista, lisätä alueen viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta, sekä antaa riittäviä keinoja mahdollisten epäkohtien korjaamiseen.

Esittelijän perustelut

Pienteollisuusalueen nykytilanne ja uusi yleiskaava

Kaupunki omistaa 1960-luvun alussa perustetun Tattarisuon pienteollisuusalueen kaikki yli 200 tonttia, joita se vuokraa yrityksille ja yrittäjille



teollisuus- ja varastotoimintaan pitkäaikaisilla ja lyhytaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Pienteollisuusalueella on voimassa asemakaava nro 9200 vuodelta 1987. Asemakaavassa kaikki alueen korttelien 41001 – 41013 tontit on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) lukuun ottamatta korttelin 41007 tonttia nro 1 ja korttelin 41002 tonttia nro 1, jotka on osoitettu liiketonttien korttelialueeseen, ja joita tämä esitys ei koske. Teollisuustonttien rakennusoikeus määräytyy asemakaavassa osoitetun tonttitehokkuusluvun $e=0,5$ mukaan.

Kiinteistölautakunta on 5.4.2005, 217 § vahvistanut pienteollisuusalueelle vuokrausperiaatteet, joiden mukaan alueen tontit vuokrataan, uudelleen vuokrataan ja maanvuokrasopimuksia jatketaan teollisuus- ja varastokäyttöön 31.12.2034 saakka, jos tontilla on rakennettu vähintään 40 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Muussa tapauksessa vuokra-aika on rakennettujen tonttien osalta enintään 10 vuotta kerrallaan.

Lisäksi kaupunki vuokraa lyhyin määräajoin tai toistaiseksi lyhyin irtisanomisajoin rakentamattomia tontteja, alueelle aikoinaan kaavoitettuja ja rakentamattomia autopaikka-alueita sekä teollisuustonttien ns. lisäpihoiksi tonttien ulkopuolelle jääviä rakentamattomia puistoalueita.

Alueella on 35 vuokrattua rakentamatonta tonttia. Alueella päättyy 52 tontin maanvuokrasopimus 31.12.2020.

Vuokratuilla teollisuustonteilla kaavanmukaista rakennusoikeutta ($e=0,5$) on käytetty melko vaatimattomasti, joka johtuu pitkälti siitä, että alueella on pitkä historia ja sitä on haluttu pitää matalan kynnyksen mahdollistavana yritysalueena. Esimerkiksi tavanomainen 1 000 m²:n suuruinen tontti ja varsin tavanomainen kiinteistölautakunnan vuokrausperiaatepäätöksen mukainen 40 %:n rakennusoikeuden käyttö asemakaavan mukaisella tonttitehokkuusluvulla $e=0,5$ tarkoittaa käytännössä 200 k-m²:n suuruista yksikerroksista peltihallia. Nykypäivänä tällaista maankäyttöä voidaan pitää hyvin tehottomana, koska tontin pinta-alasta käytetään vain 20 %:a rakentamiseen. Vuokrattuja tontteja käytetään edelleen paljon tavaroiden ja ajoneuvojen avovarastointiin sekä usein paljon maa-alaa vaativaan romu-, romuttamo-, kierrätys- ja näihin verrattavaan toimintaan.

Pienteollisuusalueella asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty 62 tontilla yli 80 prosenttia (28 % kaikista tonteista), 49 tontilla 60 - 79 prosenttia (23 %), 34 tontilla 40 - 59 prosenttia (16 %), 23 tontilla 20 - 39 prosenttia (11 %) ja 13 tontilla 1 - 20 % (6 %). Alueella on 35 rakentamatonta tonttia (16 %).



Vuokratuilla tonteilla rakennusten ja pihojen ikä, kunto sekä siisteys vaihtelevat paljon edellä sanotuista syistä. Merkittävä osa alueen rakennuksista ja pihosta on tyydyttävässä tai heikossa kunnossa. Alueelle on kuitenkin 2000-luvulla rakennettu muutamia uusia teollisuus- ja varastorakennuksia, peruskorjattu olemassa olevia rakennuksia ja muutama uudishanke on tällä hetkellä suunnitteilla.

Kaupunginvaltuuston 26.10.2016 hyväksymässä ja juuri lainvoimaiseksi tullessa uudessa yleiskaavassa nykyiset Tattarisuon pienteollisuusalueen teollisuus- ja varastokorttelit säilyvät edelleen toimitila-alueena.

Esityksen liitteenä 2 olevassa kartassa on osoitettu esityksen kohteena olevat Tattarisuon pienteollisuusalueen korttelit ilmakuvana ja liitteessä 3 korttelit ja uusi yleiskaava 2016.

Pienteollisuusalueen tulevaisuus

Uusi yleiskaava mahdollistaa Tattarisuon pienteollisuusalueen tonttien vuokraamisen yrityksille ja yrittäjille teollisuus- ja varastotarkoituksiin 2040-luvun loppupuolelle.

Ikääntyneen, vajaasti rakennetun ja merkittävältä osalta tyydyttävässä tai huonossa kunnossa olevan pienteollisuusalueen tulee kuitenkin kehittyä ja uudistua seuraavina vuosikymmeninä toimiakseen jatkossakin vireänä ja kiinnostavana yritys- ja työpaikka-alueena.

Pienteollisuusalueen kehittyminen ja uudistuminen on myös tarpeen, koska alueeseen lännessä rajautuva entinen lentokenttäalue muuttuu seuraavien vuosikymmenien aikana noin 25 000 asukkaan asuntovaltaiseksi alueeksi, jolle arvioidaan tulevan lisäksi noin 2 000 työpaikkaa. Uuden alueen yksi sisääntuloreitti, Tattarisuontie, kulkee po. pienteollisuusalueen läpi.

Lisäksi Tattarisuon teollisuusalueen kehittyminen ja uudistuminen jatkossa liittyy suurempaan kuvaan Helsingissä tulevaisuudessa harjoitettavasta pienteollisuustoiminnasta. Helsinki kasvaa ja tiivistyy lähivuosisikymmeninä ja asuntoja tarvitaan enemmän kaupungin kasvaessa, joten tähän sopivat ikääntyneet teollisuus- ja varastoalueet varsinkin hyvillä paikoilla saattavat joutua maankäytön tehostamisen kohteeksi. Lisäksi uusia teollisuus- ja varastotontteja ei ole todennäköisesti nopeasti eikä merkittävässä määrin tulossa lisää Helsinkiin muiden maankäyttötarpeiden ja sijainti- ja ympäristövaatimusten takia. Maankäytön tehostaminen ja maan rajallinen määrä on jo johtanut ja johtaa jatkossakin siihen, että osa teollisuus-, varastointi- ja varsinkin enemmän tilaa vaativasta logistiikkatoiminnasta työpaikkoineen siirtyy Helsingin rajojen ulkopuolelle. Helsinkiä ei kuitenkaan ole ympäristö- ja elinkeinopoliittisista syistä järkevää huoltaa vain sen rajojen ulkopuolelta ja Helsinki tar-



vitsee myös teollisia työpaikkoja. Tattarisuo varsin suurena ja vajaasti rakennettuna pienteollisuus- ja varastoalueena pystyy helpottamaan kehittyessään ja uudistuessaan lähivuosisikymmeninä omalta osaltaan tätä kasvavaa painetta.

Vuokralaisten ja yrittäjähdistyksen kanssa käydyt neuvottelut

Kaupunki on neuvotellut yli vuoden ajan Tattarisuon pienteollisuusalueen vuokralaisia, yrityksiä ja yrittäjiä edustavan Malminseudun yritysyhdistys Ry:n kanssa tonttien uudelleen vuokraamisesta ja maanvuokrasopimusten jatkamisesta, sekä alueen kehittämisestä ja viihtyisyyden lisäämisestä.

Neuvotteluissa yritysyhdistys on tuonut esiin, että alueelle tarvitaan mahdollisimman nopeasti varmuus tonttien uudelleen vuokraamisesta ja vuokrasopimusten jatkamisesta vuoden 2034 jälkeen yritystoiminnan turvaamiseksi ja rakennusten peruskorjauksia varten. Vuokralaisten ja yhdistyksen tavoitteena on mahdollisimman pitkä vuokra-aika.

Keskusteluissa yritysyhdistys on tuonut esille, että kaupungin tulisi yhdessä sen kanssa aktivoitua alueella niin, että alueen rakennuksista ja pihapiireistä pidettäisiin parempaa huolta ja alueen yleiskuva ja imago paranisi kaikkien eduksi. Tavoitteena on alueen uudistuminen vähitellen seuraavan 30 vuoden aikana siten, että se turvaa pienteollisuus- ja varastotoiminnan jatkumisen myös 2040 -luvun lopulla viereen rakennetun korkeatasoisen uuden asuntoalueen vieressä.

Päätösesityksessä esitettävät vuokrausperiaatteet on neuvoteltu yhdessä yrittäjähdistyksen kanssa ja se puoltaa niiden hyväksymistä.

Pienteollisuusalueelle esitettävät vuokrausperiaatteet

Päätösesityksen mukaisille Tattarisuon pienteollisuusalueen korttelien tonteille esitetään vahvistettavaksi neuvottelujen ja selvitysten perusteella liitteen 1 mukaiset vuokrausperiaatteet, joita noudatetaan tontteja vuokratessa, uudelleen vuokrattaessa ja tonttien maanvuokrasopimuksia jatkettaessa. Esitettävät vuokrausperiaatteet korvaavat kokonaan edellä sanotut kiinteistölautakunnan vuonna 2005 vahvistamat Tattarisuon teollisuusalueen vuokrausperiaatteet.

Esitettävissä vuokrausperiaatteissa rakennettavia ja rakennettuja tontteja esitetään vuokrattavaksi enintään 30 vuodeksi eli 31.12.2047. Tälle ei ole estettä, koska alue on uudessa juuri voimaan tullessa yleiskäytössä 2016 osoitettu edelleen toimitila-alueeksi. Vuokrausperiaatteissa esitetään vuokra-ajan tonttikohtaista porrastamista niin, että se vaihtelee pääsääntöisesti 5 – 30 vuoden välillä tontilla käytetystä tai käytettävistä rakennusoikeudesta ja sillä olevien rakennusten ja pihan kunnos-



ta riippuen. Rakentamattomia tontteja esitetään puolestaan vuokrattavaksi avovarastointiin tai vastaaviin tarkoituksiin enintään viideksi vuodeksi tai toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin uudisrakentamisen edistämiseksi. Jäljempänä käydään tarkemmin läpi vuokra-aikojen porrastusta.

Lisäksi esitettävissä vuokrausperusteissa vahvistetaan tonttien uudet vuokranmäärityksperusteet ja esitetään otettavaksi tonttien uusiin, uudistettaviin ja jatkettaviin maanvuokrasopimuksiin aikaisempaan verrattuna tarkempia ehtoja muun muassa rakennusten ja pihojen rakentamisesta, käytöstä, kunnosta, hoidosta, siisteydestä, aitaamisesta, lupien noudattamisesta ja maaperän pilaantumisen estämisestä. Tarkemmilla ehdoilla on tarkoitus edistää osaltaan ikääntyneen alueen kehittymistä ja uudistumista, lisätä alueen viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta, sekä antaa riittäviä keinoja mahdollisten epäkohtien korjaamiseen.

Esitettävillä vuokrausperiaatteilla on useita tavoitteita. Vuokrausperiaatteilla halutaan antaa yrityksille ja yrittäjille riittävä tieto ja varmuus jatkaa rakennetuilla tonteilla toimintaansa kohtuullisella vuokra-ajalla huomioon ottaen kuitenkin käytetty rakennusoikeus sekä rakennuksen kunto ja pihan siisteys. Lisäksi vuokrausperiaatteilla halutaan edistää ikääntyneen, vajaasti rakennetun ja merkittävältä osalta enintään tyydyttävän kuntoisen pienteollisuusalueen kehittymistä ja uudistumista seuraavina vuosikymmeninä toimiakseen jatkossakin vireänä ja kiinnostavana yritys- ja työpaikka-alueena. Vuokrausperiaatteet ovat seuraavina vuosikymmeninä myös tarpeen heti pienteollisuusalueen länsipuolelle rakennettavan asuntoalueen kannalta ja Helsingissä koko ajan vaikeutuvan pienteollisuuden lisäämiseksi alueella.

Alueen kehittämiseksi ja uudistamiseksi esitettävät uudet vuokrausperusteet tulevat aiheuttamaan jatkossa, ettei usein varsin pitkään alueella toimineiden lähinnä avovarastointia harjoittavien, hyvin vähän rakentaneiden ja huonokuntoisten rakennusten vuokralaisten maanvuokrasopimuksia välttämättä voida jatkaa, toistaiseksi voimassa olevia maanvuokrasopimuksia joudutaan irtisanomaan tai niitä jatketaan vain lyhyeksi ajaksi kerrallaan alueen uudisrakentamisen edistämiseksi.

Tarkoituksena on myöhemmin esittää lautakunnan hyväksyttäväksi myös muille Helsingin kaupungin teollisuusalueille nyt esitettävän kaltaiset yleiset vuokrausperiaatteet huomioiden kuitenkin kunkin aluekohtaiset vuokra-ajat ja mahdolliset erikoispiirteet.

Jäljempänä esitettävät vuokrausperiaatteet käydään läpi pääkohdittain.

Uudisrakennusten vuokra-aika



Päätösehdotuksen kohdassa 1 esitetään, että Tattarisuon teollisuusalueella sijaitsevan tontin vuokra-aika on 31.12.2047 saakka, jos tontille rakennetaan likimäärin tontin rakennusoikeuden suuruinen uusi teollisuus- tai varastorakennus. Noin 30 vuoden vuokra-aika mahdollistaa jatkossa merkittävää uudisrakentamista alueen rakentamattomille, erittäin vajaasti rakennetuille ja huonokuntoisia rakennuksia käsittävillä tonteille ja sitä kautta edistää alueen uudistumista. Alueella on 35 rakentamatonta tonttia ja 13 erittäin vähän rakennettua tonttia (rakennusoikeudesta käytetty alle 20 %), joille uudisrakentaminen on erittäin taroituksenmukaista.

Vuokra-aika käytetyn rakennusoikeuden ollessa yli 40 prosenttia

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 2 esitetään, että tontin vuokra-aika on myös 31.12.2047 saakka, jos tontin rakennusoikeudesta on käytetty yli 40 % ja rakennus ja vuokra-alue ovat yleisilmeeltään vähintään hyvässä kunnossa. Käytännössä tämä tarkoittaa tällä hetkellä noin 30 vuoden vuokra-aikaa.

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 3 puolestaan esitetään, että tontin vuokra-aika on 20 vuotta, enintään kuitenkin 31.12.2047 saakka, jos rakennusoikeudesta on myös käytetty yli 40 %, mutta rakennus ja vuokra-alue ovat yleisilmeeltään edellä 2 kohdassa sanotun hyvän kunnan sijasta vain tyydyttävässä kunnossa.

Lisäksi vuokrausperiaatteiden kohdassa 7 esitetään, että edellä esitettyjen 2 ja 3 kohtien rakennuksen ja vuokra-alueen kuntoa arvioitaessa otetaan huomioon sekä vuokralaisen harjoittama toiminta että lähiympäristössä olevien rakennusten ja vuokra-alueiden yleisilme ja niillä harjoitettu toiminta. Kuntoa arvioitaessa otetaan myös huomioon kaupungin tavoite asteittain parantaa alueen yleiskuvaa ja viihtyisyyttä tulevina vuosikymmeninä alueen vuokralaisten, yritysten ja asiakkaiden sekä alueen viereen rakennettavan uuden asuntoalueen ja sen tarvitsemien läpikulkuyhteyksien eduksi.

Kaupunki tutkii, onko mahdollista laatia käyttökelpoista erillistä ohjetta vuokranantajan ja/tai vuokralaisten käyttöön edellä esitetystä hyvästä ja tyydyttävästä rakennuksen ja vuokra-alueen kuntovaatimuksesta Tattarisuon pienteollisuusalueen rakennusten ja pihojen ikärakenne, erilaisuus ja muut erikoispiirteet huomioon ottaen.

Edellä esitetyillä vuokrausperiaatteilla on tarkoitus taata tonttien hyvässä ja tyydyttävässä kunnossa olevien rakennusten ja vuokra-alueiden vuokralaisille varmuus ja riittävä vuokra-aika (20 tai 30 vuotta) toiminnan jatkamisesta. Alueella on yli 40 %:n rakennusoikeuden käsittäviä vuokrattuja tontteja 145, joka vastaa 67 % alueen kaikista tonteista. Esitetty yli 40 %:n rakennusoikeuden käyttäminen on erittäin maltillinen



ja tonttien täydennys- tai uudisrakentaminen on suositeltavaa seuraavina vuosikymmeninä. Tällaista ei ole kuitenkaan tarkoitus vaatia tässä vaiheessa vuokralaisilta, koska alueella on 36 vielä väljemmin rakennettua tonttia ja 35 rakentamatonta tonttia seuraavien vuosikymmenien täydennys- ja uudisrakentaminen huomioon ottaen. Edellä sanottujen yhteismäärä tarkoittaa kuitenkin vain reilua kahta uudisrakennusta vuodessa seuraavan kolmenkymmenen vuoden aikana. Olisi erittäin toivottavaa alueen kehittämiselle ja uudistamiselle sekä alueen ja sen länsipuolelle tulevan asuntoalueen viihtyisyydelle, jos vapaaehtoisesti seuraavien vuosikymmenien aikana mahdollisimman moni edellä sanottujen tyydyttävien tonttien vuokralaisista saavuttaisi hyvän kuntotason ja täydennys- tai uudisrakentaminen lisääntyisi muutenkin näillä yli 40 %:n rakennusoikeuden käsittävillä, mutta monissa tapauksissa vielä hyvin vajaasti rakennetuilla tonteilla.

Edellä sanotut pienteollisuusalueen yli 40 %:n rakennusoikeuden käsittävät 145 tonttia eivät kuitenkaan kaikki ole edellä vaaditussa hyvässä tai edes tyydyttävässä kunnossa rakennusten ja vuokra-alueen osalta. Esitetyillä vuokrausperiaatteilla on tavoitteena saada tällaisten tonttien vuokralaisia ryhtymään peruskorjaukseen tai uudisrakentamiseen ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä. Mikäli kuitenkin tontilla oleva rakennus tai vuokra-alue on huonossa kunnossa nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä, on tontin vuokra-aika jäljempänä esitettävän vuokrausperiaatteiden 6 kohdan mukaan enintään viisi vuotta tai se on toistainen enintään yhden vuoden irtisanomisajoin. Kaupungilla on tällaisessa tapauksessa myös mahdollisuus olla vuokrasopimuksen päättyessä jatkamatta tai uudistamatta sopimusta uudisrakentamisen edistämiseksi ja alueen viihtyvyyden ja yleiskuvan parantamiseksi.

Vuokra-aika käytetyn rakennusoikeuden ollessa enintään 40 prosenttia

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 4 esitetään, että tontin vuokra-aika on 10 vuotta, enintään kuitenkin 31.12.2047 saakka, jos tontin rakennusoikeudesta on käytetty vain 20 – 40 % ja rakennus ja vuokra-alue ovat yleisilmeeltään vähintään tyydyttävässä kunnossa.

Lisäksi vuokrausperiaatteiden kohdassa 5 esitetään, että tontin vuokra-aika on enintään viisi vuotta tai toistainen enintään yhden vuokran irtisanomisajoin, jos tontin rakennusoikeudesta on käytetty alle 20 % ja rakennus ja vuokra-alue ovat yleisilmeeltään vähintään tyydyttävässä kunnossa.

Molemmissa tapauksissa tyydyttävän rakennuksen ja vuokra-alueen kunnan määrittely tapahtuu vuokrausperiaatteiden 7 kohdan mukaan eli siten kuin edellä tontin yli 40 %:n rakennusoikeutta koskevassa kohdassa on esitetty.



11.12.2018

Molemmissa edellä sanotuissa tapauksissa tontit ovat erittäin vajaasti rakennettuja ja niitä käytetään käytännössä enimmäkseen avovaras-tointiin tai vastaavaan toimintaan. Esimerkiksi 1 000 m²:n teollisuustontilla 20 - 40 %:n rakennusoikeuden käyttö asemakaavan mukaisella tehokkuusluvulla $e = 0,5$ tarkoittaa käytännössä vain 100 - 200 m²:n teollisuushallia tai varastoa.

Edellä esitetyllä kohdan 4 vuokrausperiaatteella on tarkoitus taata tontin 20 - 40 %:n rakennusoikeuden täyttäneelle tyydyttävän kuntoisen rakennuksen ja vuokra-alueen vuokralaiselle vielä 10 vuotta aikaa sekä harkita toimintansa siirtämistä muualle että tutkia ja toteuttaa uudisrakentamista ja täydennysrakentamista selvästi pidemmän vuokra-ajan saamiseksi. Mikäli vuokralainen ei suorita uudis- tai täydennysrakentamista, kaupunki voi jättää jatkamatta tai uudistamatta päättyvän vuokrasopimuksen ja luovuttaa tontin kolmannelle uudisrakentamista varten. Alueella on tällaisia 20 - 40 %:n rakennusoikeuden käsittäviä vuokrattuja tontteja 23, joka vastaa 6 %:a kaikista tonteista. Mikäli kuitenkin edellä sanotulla tontilla oleva rakennus tai vuokra-alue on huonokuntoinen vuokrasopimuksen päättyessä, kaupunki harkitsee erikseen uudistaako tai jatkaako se vuokrasopimusta vuokralaisen kanssa käytävien neuvottelujen ja sillä hetkellä olevien uudisrakentamistarpeiden perusteella. Mikäli vuokrasopimusta uudistetaan tai jatketaan, vuokra-aika on huonon kunnan takia jäljempänä esitettävän vuokrausperiaatteiden 6 kohdan mukaisesti enintään 5 vuotta tai se on toistainen enintään yhden vuoden irtisanomisajoin.

Edellä esitetyn vuokrausperiaatteiden kohdan 5 mukaisessa tapauksessa rakennusoikeudesta on puolestaan käytetty niin vähän (1–20 %) rakennuksen ja vuokra-alueen kunnosta riippumatta, että kaupungin on syytä harkita aina erikseen uudistaako tai jatkaako se päättyvää vuokrasopimusta vuokralaisen kanssa käytävien neuvottelujen ja sillä hetkellä olevien uudisrakentamistarpeiden perusteella. Mikäli vuokrasopimusta uudistetaan tai jatketaan, vuokra-aika on enintään 5 vuotta tai se on toistainen enintään yhden vuoden irtisanomisajoin.

Rakentamattomat ja huonokuntoiset tontit

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 8 esitetään, että tontin vuokra-aika on enintään viisi vuotta tai se on voimassa toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin, jos tontti on rakentamaton eikä sille ole tarkoitus rakentaa. Edellä on todettu, että pienteollisuusalueella on 35 tällaista rakentamatonta tonttia. Kaupunki harkitsee aina erikseen uudistaako tai jatkaako se rakentamattoman tontin päättyvää vuokrasopimusta vuokralaisen kanssa käytävien neuvottelujen ja sillä hetkellä olevien uudisrakentamistarpeiden perusteella. Mikäli kaupunki ei tarvitse rakentamatonta tonttia sillä hetkellä uudisrakentamiseen tai muuhun pe-



11.12.2018

rusteltuun käyttöön vuokra-ajan päättyessä, kaupungin kannattaa se pääsääntöisesti vuokrata lyhytaikaisesti edellä sanotun periaatteen mukaisesti vuokralaiselle vuokratulojen saamiseksi ja tontin luvattoman käytön estämiseksi.

Lisäksi kaupunki harkitsee jatkossa tapauskohtaisesti toistaiseksi voimassa olevien rakentamattomien tonttien maanvuokrasopimusten irtisanomista kulloistenkin tarpeiden mukaan alueen uudisrakentamisen edistämiseksi.

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 6 puolestaan esitetään, että tontin vuokra-aika on enintään viisi vuotta tai voimassa toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin, jos tontilla oleva rakennus tai vuokra-alue on huonossa kunnossa. Periaate on voimassa siitä riippumatta kuinka suuri on tontilla käytetty rakennusoikeus, koska huonokuntoinen rakennus tai vuokra-alue (pihapiiri) heikentää osaltaan kehitettävää ja uudistettavaa pienteollisuusaluetta. Kaupunki harkitsee aina erikseen uudistaako tai jatkaako se edellä sanotuissa tapauksissa vuokrasopimusta vuokralaisen kanssa käytävien neuvottelujen ja sillä hetkellä olevien uudisrakentamistarpeiden perusteella.

Sopimuksen uudistaminen tai jatkaminen ennen vuokra-ajan päättymistä

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 9 esitetään, että edellä vuokrausperiaatteiden kohdissa 2 - 6 esitettyjä tonttien vuokrasopimuksia uudistetaan tai jatketaan, vasta kun vuokra-aikaa on jäljellä vähemmän kuin viisi vuotta. Mikäli vuokra-aikaa on jäljellä tätä enemmän, vuokra-aikaa jatketaan tai se vuokrataan uudelleen vain erityisin perustein.

Ehto on tarpeen, koska tontinluovutustoiminnan resurssien tehokkaan käytön ja vuokrasopimusten määrien vuoksi maanvuokrasopimuksia ei ole tarkoituksenmukaista jatkaa tai uudelleen vuokrata kesken vuokra-kauden, ellei sille ole erityisen painavaa perustetta. Erityisen painavana perusteena voidaan pitää esimerkiksi merkittäviä investointeja kuten täydennysrakentamista, peruskorjausta tai uudisrakentamista, joka edellyttää rahoituksen järjestelmiseksi vuokra-ajan jatkamista tai uudelleen vuokraamista.

Vuokrasopimuksen uudistaminen ja rakennuskannan parantaminen käytännössä

Esitettävät vuokrausperiaatteet saattavat jatkossa johtaa tilanteisiin, jossa vuokralainen ilmoittaa haluavansa ryhtyä tontilla peruskorjaukseen, täydennysrakentamiseen tai uudisrakentamiseen parantaakseen toimintaedellytyksiään ja/tai saadakseen selvästi pidemmän vuokra-ajan kuin esitettävien vuokrausperiaatteiden mukainen tontin nykyinen käytetty rakennusoikeus ja/tai rakennuksen ja vuokra-alueen kunto oikeuttaa, mutta vuokralainen ei siihen uskalla ryhtyä tai ei saa pankki-



tai muuta rahoitusta päättyvän vuokra-ajan ja edellä esitetyn uuden vuokra-ajan lyhyiden ja siihen liittyvän vakuusongelman vuoksi.

Kaupungin ja alueen uudistamisen kannalta ei kuitenkaan ole järkevää suoraan uusia tai jatkaa vuokralaisen kanssa maanvuokrasopimusta pitkäksi ajaksi vain ehdolla, että vuokralainen sitoutuu rahoituksen tai muun sovitun edellytyksen täytyessä peruskorjaamaan, täydennysrakentamaan tai rakentamaan uudisrakennuksen sovittuun määräaikaan mennessä.

Tällaisia mahdollisia pattitilanteita varten jouduttaneen jatkossa kehittämään uusia sopimusehtoja, jotka mahdollistavat alueen kehittämistä ja uudistamista edistävän peruskorjaus-, täydennysrakennus- tai uudisrakennushankkeiden toteutumisen ja rahoituksen, mutta vuokra-aikaa ei anneta esitettävien vuokrausperiaatteiden ja niihin liittyvien tavoitteiden kannalta heti liian pitkäksi aikaa hankkeen mahdollisesti jäädessä syystä tai toisesta toteutumatta.

Vuokrasopimusta uudistettaessa voisi esimerkiksi vuokra-aikaehto olla uudisrakentamishanketta varten sellainen, että erittäin vajaasti rakennetun tai huonokuntoisen tontin vuokra-aikaa jatkuu ensin vain viisi vuotta uudisrakennuksen rakentamista varten, mutta tämän jälkeen se jatkuu automaattisesti ilman eri toimia 31.12.2047 saakka edellyttäen, että vuokralainen on toteuttanut tontille vähintään 80 prosenttia voimassa olevan asemakaavan osoittamasta rakennusoikeudesta ja rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt toteutetun uudisrakennuksen käyttöönotetuksi viiden vuoden vuokra-ajan loppuun mennessä. Molemmat jatkamiselle asetetut edellytykset ovat kaikkien objektiivisesti todettavissa rakennusvalvontaviranomaisen päätöksestä. Mahdollisessa lisä- ja täydennysrakentamisessa voitaisiin menetellä vastaavaa sopimusehtotekniikkaa mukaillen. Esimerkiksi tällaisella ehdolla voitaneen turvata riittävästi sopimuksia uudistettaessa sekä kaupungin asettamat tavoitteet että vuokralaisen ja rahoittajien vaatimukset. Tämä ei kuitenkaan poista kaksiosaista vuokraoikeuden kirjaamismenettelyä maanmittauslaitoksella.

Mikäli uudistettavan vuokrasopimuksen vuokralaisen on kuitenkin tarkoitus peruskorjata olemassa oleva huonossa tai tyydyttävässä kunnossa olevan rakennuskannan ulkoasu ja pihapiiri hyvään tai lähes uutta vastaavaan kuntoon saadaksesen esitettyjen vuokrausperiaatteiden mukaisen pitemmän vuokra-ajan, ei edellä sanotun kaltainen ehdollinen ja automaattinen vuokra-ajan jatkamista koskeva ehto ole ainaakaan sellaisenaan mahdollinen peruskorjaukseen sisältyvien subjektiivisten määritysten, arviointien ja mahdollisten tulkinnanvaraisuuksien vuoksi. Tällaiset tapaukset jäävät ratkaistavaksi tapauskohtaisesti, ellei niihin pystytä löytämään jatkossa sellaista kaksivaiheista objektiivista



vuokra-aikaehtoa, joka turvaisi riittävästi erilaiset tavoitteet ja vaatimukset.

Vuokran määrä

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 10 esitetään, että Tattarisuon pienteollisuusalueen rakennetun ja rakennettavan tontin vuokra määräytyy asemakaavan tonttitehokkuuslukua $e=0,5$ vastaavan rakennusoikeuden tai tämän ylittyessä toteutuneen rakennusoikeuden mukaan. Tontin vuokran määrittämisessä käytetään vuokraushetkellä asemakaavan käyttötarkoituksen tai siitä poikettaessa rakennusluvan käyttötarkoituksen mukaista markkina-arvoa ($e/k\text{-m}^2$) ja viiden prosentin tuottotavoitetta.

Edellä esitetyn vuokrausperiaatteen tarkoitus korvata kiinteistölautakunnan 5.4.2005, 217 § Tattarisuon pienteollisuusalueelle vahvistama vuokrausperiaate, jonka mukaan vuosivuokra määräytyy pääoma-arvon 4,50 euroa/maaneliömetri elinkustannusindeksissä 1951=100 mukaan, jos rakennusoikeudesta on käytetty yli 40 % ja tätä alemmissa tapauksissa pääoma-arvon 4,00 euroa/maaneliömetri elinkustannusindeksissä 1951=100 mukaan. Edellä sanotut maaneliöperusteiset pääoma-arvot vastaavat alueen asemakaavan mukaisen rakennustehokkuuden $e=0,5$ perusteella pääoma-arvoa 9,00 euroa/ $k\text{-m}^2$ ja 8,00 euroa/ $k\text{-m}^2$ elinkustannusindeksissä 1951=100. Tällä hetkellä nykyrahassa edellä sanotut pääoma-arvot ovat 88 euroa/maaneliömetri ja 176 euroa/ $k\text{-m}^2$ sekä 78 euroa/maaneliömetri ja 156 euroa/ $k\text{-m}^2$ (ind. 1955).

Edellä vuokrausperiaatteissa esitetty siirtyminen po. alueella maaneliöpohjaisesta vuokranmäärityksestä rakennusoikeuteen perustuvaan vuokranmääritykseen on perusteltua, koska tämän jälkeen kaupungin kaikki teollisuustonttien pitkäaikaiset vuokraukset määritellään samalla tavalla. Lisäksi vajaan tonttia hyödyntävää vuokralaista ei ole tarkoituksenmukaista enää suosia alhaisemmalla hinnoittelulla huomioon ottaen kaupungin tavoite tehostaa, kehittää ja uudistaa po. aluetta seuraavien vuosikymmenien aikana.

Kaupungin uusimman Helsingin pienteollisuusalueita koskevan ulkopuolisen arvion mukaan (Newsec syksy 2018) Tattarisuon teollisuustonttien markkinahintataso on tällä hetkellä nykyrahassa noin 190 euroa/ $k\text{-m}^2$, josta vuosivuokra määräytyy kaupunginvaltuuston vahvistaman yritystonttien vuokrauksissa käytettävän viiden prosentin tuottotavoitteen mukaan. Vuosivuokra sidotaan vuokra-ajaksi elinkustannusindeksiin.

Edellä sanotulla uudella vuokrausperiaatteella ja uusimmalla arviohinnalla Tattarisuon 1 000 m^2 :n suuruisen teollisuustontin tämän hetken käypä vuosivuokra on 4 750 euroa oletuksella, että vuokralainen käyt-



tää tontin rakennusoikeutta enintään kaavan salliman enimmäismäärän eli 500 k-m^2 ($190 \text{ e/k-m}^2 \times 500 \text{ k-m}^2 \times 0,05$). Vertailun vuoksi kiinteistö-
lautakunnan vuoden 2005 vuokrausperiaatteilla saman $1\,000 \text{ m}^2$:n suu-
ruisen teollisuustontin vuosivuokra on noin 4 400 euroa, kun asema-
kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty yli 40 % ($1\,000 \text{ m}^2$
 $\times 4,5 \text{ e/m}^2 \times 0,05 \times \text{ind. } 19,55$), ja 3 910 euroa asemakaavanmukaisen
rakennusoikeuden ollessa enintään 40 % ($1\,000 \text{ m}^2 \times 4 \text{ e/m}^2 \times 0,5 \times$
 $\text{ind. } 19,55$). Esitettävä uusi vuokrausperiaate ja arviohinta näin ollen
nostavat yli 40 % rakennettujen tonttien vuosivuokraa noin 8 prosentilla
ja enintään 40 % rakennettujen tonttien vuosivuokraa erityisesti porras-
tuksen poistumisen vuoksi 21 prosentilla jatkossa sekä uusia vuokraso-
pimuksia tehtäessä että voimassa olevia vuokrasopimuksia uudistet-
taessa ja jatkettaessa. Korotusta voidaan pitää varsin kohtuullisena
huomioon ottaen, että vuokratasoa ei ole tarkistettu 15 vuoden aikana
vuotuista elinkustannusindeksin muutosta lukuun ottamatta. Vuokran-
korotus voi kuitenkin olla isompi niissä varsin harvinaisissa tapauksis-
sa, joissa pienteollisuusalueen tontin vuokrasopimus tai sen uudistami-
nen tai jatkaminen on tehty ennen kiinteistölautakunnan vuoden 2005
vuokrausperiaatteiden hyväksymistä.

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 10 myös esitetään, että edellä määri-
tetystä tontin markkinahintatasoisesta maanvuokrasta peritään alkupe-
räistä vuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen
saakka, jos tontin vuokra-aikaa jatketaan vuokrasopimukseen tehtävin
muutoksin tai tontti uudelleen vuokrataan ennen alkuperäisen vuokra-
ajan päättymistä. Ehto on kohtuullinen esimerkiksi tilanteessa, jossa
vuokralainen joutuu hakemaan etuajassa sopimuksen uudistamista tai
jatkamista peruskorjauksen, lisärakentamisen tai uudisrakentamisen
rahoittamiseksi. Lisäksi ehto kohtelee sopimusten vuokralaisia tasa-
puolisesti siitä riippumatta kuinka aikaisin tai myöhään uudistaminen tai
jatkaminen tapahtuu ennen vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan
päättymistä.

Edellä esitetyt vuokran määrää koskevat vuokrausperiaatteet koskevat
kaikki tontteja, joilla on rakennus tai on tarkoitus toteuttaa rakennus.
Mikäli tontti on kuitenkin rakentamaton eikä sille rakenneta rakennusta
(käytetään avovarastointiin tai vastaavaan), tontin vuokra määräytyy
tällöin vuokrausperiaatteiden 11 kohdan mukaan kulloinkin voimassa
olevien tilapäisvuokrauksia koskevien vuokrausperiaatteiden mukaises-
ti. Tällä hetkellä niin Tattarisuolla kuin muuallakin Helsingissä tonttien
tilapäisvuokrauksissa noudatetaan kaupunkiympäristölautakunnan
15.5.2018, 238 § vahvistamaa hinnoittelua. Päätöksen mukaan Tattari-
suon pienteollisuusalue kuuluu vyöhykkeeseen 3, jolla vuokraa peri-
tään 0,65 euroa/maa- m^2 /kuukausi $2\,000 \text{ m}^2$:iin asti ja sen ylittävältä
osalta puolet edellä sanotusta eli 0,325 euroa/maa- m^2 /kuukausi. Tatta-
risuon tontin uusi tilapäisvuokra edellä $1\,000 \text{ m}^2$:n tontin esimerkkiä



käyttäen on vuodessa 7 800 euroa eli noin 64 prosenttia kalliimpi kuin edellä esitettyjen vuokrausperiaatteiden 10 kohdan mukainen Tattari-suon tontin vuokraus rakennusta varten (4 750 euroa). Ennen edellä sanottua lautakunnan uutta päätöstä Tattarisuolta tilapäisesti vuokrattujen tonttien vuokra perustui hintatasoon 0,50 euroa/maa-m²/kuukausi 2 000 m²:iin asti ja sen ylittävältä osalta puoleen edellä sanotusta eli 0,25 euroon/maa-m²/kuukausi.

Rakennuksen ja vuokra-alueen kunto vuokra-aikana

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 12 esitetään, että vuokralaisen on vuokrasopimuksen aikana pidettävä tontilla olevat rakennukset ja piha vähintään tyydyttävässä kunnossa tai edellä 6 kohdan mukaisen huonokuntoisen rakennuksen tai pihan vuokrauksen osalta riittävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen, jos rakennusvalvontaviranomainen ei määrää tontilla oleville rakennuksille ja/tai pihalle tätä parempaa kuntoa.

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.

Edellä sanottu ehto on tarpeen pienteollisuusalueen kehittämiseksi ja uudistamiseksi sekä naapureiden ja ympäristön viihtyvyyden takia.

Vuokra-alueen aitaaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 13 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 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 harjoitettavan toiminnan rajoitukset ja epäsiistin tontin siivoaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 14 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 15 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.

Edellä sanottu ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokralaista ja mahdollista vuokraoikeuden siirronsaajaa (vuokraoikeuden ja sillä ole-



van rakennuksen ostajaa) toimintaan mahdollisesti liittyvistä ympäristövelvoitteista.

Kielto asua ja harjoittaa majoitustoimintaa

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 16 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.

Edellä sanottu ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokrasopimuksen rajatusta käyttötarkoituksesta ja ennaltaehkäisee mahdollista luvatonta asumista ja majoitustoimintaa.

Jälleen- ja alivuokrauskielto

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 17 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.

Edellä sanottu selvennys on tarpeen, koska vuokralaiset varsin usein luulevat, että vuokra-alueen jälleen- ja alivuokrauskielto estää vuokralaista myös vuokraamasta vuokra-alueelle toteutetusta rakennuksesta tilaa huoneenvuokrasopimuksilla siihen liittyvine piha-alueineen.

Vuokralaisen vakuutus

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 18 esitetään, että vuokrasopimuksen jatkamisen ja uudelleen vuokrauksen ehtona on, että vuokralainen kirjallisesti vakuuttaa, että tontilla olevilla rakennuksilla on rakennusluvat ja ne ovat luvan mukaisessa kunnossa ja käytössä.



Edellä sanottu ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokralaista rakennuslupien hakemisesta ja noudattamisesta, sekä ennaltaehkäisee luvatonta toimintaa.

Päivitettävät maaperäehdot

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 19 esitetään, että vuokrasopimukseen tullaan liittämään maaperän puhtauteen ja kunnostukseen liittyvät kulloinkin päivitettyt ehdot.

Edellä sanottu ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Rakentamistapaohje

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 20 esitetään, että maanvuokrasopimukseen tullaan liittämään ehto noudattaa tonttia rakennettaessa kiinteistöviraston geoteknisen osaston 2.9.1985 päivätyn lausunnon mukaista rakennustapaa alueen pohjarakentamisolosuhteiden takia.

Edellä sanottu ehto on vuosikymmeniä ollut käytössä Tattarisuolta vuokrattujen teollisuustonttien maanvuokrasopimuksissa.

Yhteisväestönsuoja

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 21 esitetään, että maanvuokrasopimukseen tullaan liittämään ehto vuokralaisen velvollisuudesta osallistua alueelle mahdollisesti rakennettavan yhteisväestönsuojan rakentamiskustannuksiin maksamalla väestönsuojamaksun, mikäli kaupunginvaltuusto päättää sanotun maksun perittäväksi, tai liittymällä alueelle mahdollisesti perustettavaan yhteisväestönsuojayhtiöön.

Edellä sanottu ehto on vuosikymmeniä ollut käytössä Tattarisuolta vuokrattujen teollisuustonttien maanvuokrasopimuksissa.

Maanvuokrasopimuksen ehtojen noudattaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 22 esitetään, että uudelleen vuokrausten ja vuokrasopimuksen jatkamisen edellytyksenä on, että vuokralainen on noudattanut voimassa olevia maanvuokrasopimuksen ehtoja.

Edellä sanottu ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Vuokrasopimuksen purkaminen



Vuokrausperiaatteiden kohdassa 23 esitetään, että vuokrasopimuksen purkamisen osalta noudatetaan kulloinkin voimassa olevan maanvuokralain säännöksiä.

Edellä sanottu ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen. Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus sekä edellä esitetyillä vuokrasopimukseen otettavilla erityisillä purkuperusteilla (erityinen sopimusrikkomus) että maanvuokralain yleisillä purkuperusteilla. Kummassakin tapauksessa noudatetaan maanvuokralain mukaisia menettelysäännöksiä.

Vuokrasopimuksessa muutoin noudatettavat tavanomaiset ehdot

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 24 esitetään, että vuokrauksessa noudatetaan muutoin kaupungin vuokraushetken tavanomaisia ehtoja ja mahdollisesti tonttikohtaisesti päätettäviä erityisehtoja.

Edellä sanottu ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Vuokrausperiaatteista poikkeaminen erityisin perustein

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 25 esitetään, että tontin vuokrauspäätöksessä voidaan erityisin perustein poiketa edellä sanotuista vuokrausperiaatteista.

Edellä sanottu ehto on tarpeen, koska tontteja on paljon ja ne ovat erilaisia, niillä harjoitettava toiminta, olosuhteet tms. voivat vaihdella ja kaikkia mahdollisia tilanteita ei välttämättä ole voitu ottaa huomioon edellä esitettyjä po. alueen vuokrausperiaatteita kirjoitettaessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tattarisuon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet
- 2 Kartta pienteollisuusalueesta
- 3 Tattarisuon pienteollisuusalueen korttelit ja yleiskaava 2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano