



## 2

### Teollisuustontin ja määräalan vuokraaminen Helsingin KTK Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Kivikko, tontti 47047/13, määräala kiinteistöstä 91-418-6-92)

HEL 2015-001705 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 117/681 503, Kivikonlaita

#### Päätösehdotus

##### A

Kiinteistölautakunta päättää vuokrata Helsingin KTK Oy:lle (Y-tunnus 0116492-0) perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Kivikko) korttelin nro 47047 suunnitellun tontin nro 13 (os. Kivikonlaita, pinta-ala 3 566 m<sup>2</sup>) teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.4.2015 - 31.3.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen (liite nro 1) mukaisesti.

(T1147-75)

##### B

Lautakunta päättää vuokrata Helsingin KTK Oy:lle (Y-tunnus 0116492-0) perustettavan yhtiö lukuun liitekartan (liite nro 3) mukaisen noin 730 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Kivikko) kiinteistöstä 91-418-6-92 kulkuyhteyttä varten 1.4.2015 - 31.3.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen (liite nro 2) mukaisesti.

(T2147-1)

#### Esittelijän perustelut

##### Hakemus ja tiedot yrityksestä

Helsingin KTK Oy on pyytänyt 23.12.2014 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokrattaisiin teollisuustontti Kivikon teollisuusalueelta.

Helsingin KTK Oy on vuonna 1946 perustettu liikennöitsijöidensä omistama kuljetus- ja logistiikkapalveluyrittäjien verkosto. Yrityksen liikevaihto vuonna 2013 oli noin 61 milj. euroa.

Yrityksellä on tarkoitus rakentaa nykyaikaiset toimitilat itselleen, joihin yrityksen toiminta voidaan keskittää. Määräalan vuokrausta yhtiö perustelee sillä, että toiminnan kannalta olisi tärkeää saada kuljetuskaluston kulku toteutettua tontille rakennuksen läpiajona.



Yritys toimii tällä hetkellä Malmilla ja Viikissä.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Muodostettava tontti 47047/13 kuuluu kaupunginvaltuuston 27.11.2002 vahvistaman ja 17.1.2003 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10860 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 25 % tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin, joista myymälätilan osuus saa olla enintään 5 % tontin kerrosalasta. Muodostettavan tontin pinta-ala on 3 566 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on 1 783 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,5.

Tontti on rakentamaton.

Vuokrattava määräala kuuluu em. asemakaavan mukaiseen LP-alueeseen.

#### Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Hakijalle voitaisiin vuokrata muodostettava tontti 47047/13 teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.4.2015 - 31.3.2045 väliseksi ajaksi sekä määräala em. ajaksi kulkuun huoltoa varten tontille rakennettavan rakennuksen läpiajona. Määräalan vuokraus on perusteltua vuokralaisen toiminnan toteuttamiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla.

Vuokranmääräytymisperusteena voitaisiin käyttää teollisuustontin osalta elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 12 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100), joka vastaa nykyarvoa 228 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1897), sekä määräalan osalta 2,50 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 100), joka vastaa nykyarvoa 47 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 1897). Tontin vuokra vastaa sitä vuokratasoa, jota Kivikon teollisuusalueella viimeksi tehdyissä vastaavissa vuokrauksissa viime vuosina on käytetty. Määräalan vuokra vastaa käytettyä katumaakorvausten yksikköhintaa Mellunkylässä. Hintaa voidaan pitää hyväksyttävänä, koska määräala vuokrataan lisäalueeksi, jolle ei voi rakentaa, ja teollisuustontin hintatasoa voidaan pitää kohtuuttomana.

Kivikon teollisuusalueelle on laadittu rakentamistapaohje, jossa on esitetty määräyksiä ja ohjeita alueen rakentamisen toteutuksesta, julkisivujen väreistä ja materiaaleista sekä pihojen ja aitaamisten suunnittelusta ja toteutuksesta. Rakentamistapaohjeen on laatinut Arkkitehdit M.H. Osuuskunta yhteistyössä kaupunkisuunnittelu-, rakennusvalvonta- ja kiinteistöviraston kanssa. Vuokralainen on tutustunut em. rakentamistapaohjeeseen ja on tietoinen, että sitä on käytettävä lähtökohtana rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa.



Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin ja määräalan vuokra määräytyy seuraavasti:

	k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1897)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1897)
tontti	1 783	12	228	1 070	20 298
	m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/m <sup>2</sup> (ind. 1897)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1897)
määräala	730	2,50	47	91	1 726

#### Maaperäasiat

Kiinteistöviraston tonttiosaston tekemien selvitysten mukaan vuokra-alueen maaperä ei ole pilaantunut.

#### Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos Helsingin KTK Oy Kivikko tontti 47047/13
- 2 Vuokrasopimusluonnos Helsingin KTK Oy Kivikko määräala LP-alue
- 3 Kartta\_Kivikko KTK

#### Oheismateriaali

- 1 Kivikonlaita 33/hajut stabiloidussa turpeessa/raportti

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3



05.03.2015

To/2

---

Hallintokunnat

Liite 1

Liite 2

Liite 3