



30.05.2022

64 §**Tontin vuokraaminen Uudenmaan Laaturakennuttaja Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Kaarela, 33261/6)**

HEL 2022-006039 T 10 01 01 02

Pihkatie 1 B

Päätös

Vs. yritystontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata Helsingin 33. kaupunginosassa (Kaarela) sijaitsevan korttelin 33261 tontin nro 6 (TY, pinta-ala 836 m², 500 k-m², Pihkatie 1 B) Uudenmaan Laaturakennuttaja Oy:lle (y-tunnus 2880615-3) rakennusluvan hakemista varten rakennusalan varasto-, tuotanto- ja toimistokäyttöön 15.6-14.12.2022, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa.

Kokonaisvuokra on 1 101,15 euroa, sen eräpäivä on 15.8.2022 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä.

Vuokralainen saa hakea rakennuslupaa noin 440 k-m tuotanto- ja varastotiloille sekä enintään 60 k-m²:n suuruisille toimistotiloille.

Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita.

Mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen.

Vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana käyttää vuokra-aluetta itse ja vuokrata sitä kolmannelle.

Vuokralainen on tietoinen, että pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään ehto, jonka mukaan tontilla ei saa harjoittaa avovarastointia, pienvarastojen vuokraustoimintaa tai vastaavaa. Muutoin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ehdot ovat yhä avoimina ja niistä on tarkoitus sopia rakennuslupaprosessin aikana.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos vuokra-aluetta ei voida myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, vuokraus viivästyy tai sen vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen.

L1133-42

Päätöksen perustelut**Postiosoite**

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



30.05.2022

Hakija ja hanke

Uudenmaan Laaturakennuttaja Oy pyytää, että sille vuokrataan päätöksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle asemakaavan osoittaman 500 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus hakijan ja sen kumppaneiden omien toimintojen sijoittamiseksi. Rakennukseen on tulossa noin 440 k-m² tuotanto- ja varastotilaa ja noin 60 m² toimistotilaa. Rakennukseen sijoittuu 3 yritystä ja noin 10 työntekijää. Alustavasti rakennukseen ovat sijoittumassa Uudenmaan Laaturakennuttaja Oy, Rakentajapalvelu Level Oy ja Valokaaripalvelu K&H Oy.

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Pitkäaikainen vuokraus on tarkoitus tehdä rakennusluvan myöntämisen jälkeen hakijan ja sen kumppaneiden perustaman kiinteistöosakeyhtiön lukuun.

Uudenmaan Laaturakennuttaja Oy harjoittaa omakotitalojen ja pienten asunto-osakeyhtiöiden perustajaurakointia. Yritys on perustettu vuonna 2018 ja sen liikevaihto 6/2022 päättyvällä tilikaudella on arviolta 900 000 euroa. Hakija joutuu luopumaan vanhoista toimitiloistaan kiinteistön purkutöiden vuoksi. Uusien tilojen myötä hakijan tarkoituksena on laajentaa toimintaansa mm. arvokiinteistöjen vanhojen ovien ja ikkunoiden restaurointiin.

Rakentajapalvelu Level Oy harjoittaa korjausrakentamista. Yritys on perustettu vuonna 2008 ja sen liikevaihto oli 12/2021 päättyneellä tilikaudella 1,1 miljoonaa euroa. Yrityksen nykyiset tilat Pitäjänmäessä ovat jääneet liian pieniksi. Hakijan tarkoituksena olisi käyttää uusia tiloja tarvittavien materiaalien ja työkalujen varastointiin, kunnostamistointintaan sekä henkilökunnan sosiaalityötiloiksi.

Valokaaripalvelu K&H Oy on vuonna 2006 perustettu sähköurakointiliike, joka työllistää viisi henkilöä. Yritys on perustettu vuonna 2006 ja sen vuosittainen liikevaihto on ollut 400-500 000 euroa. Hakijan tarkoituksena on siirtyä rakennettaviin tiloihin nykyisen vuokrasopimuksen päätyttyä. Yrityksen tarkoituksena on käyttää tiloja toimisto-, varasto- ja tuotantokäyttöön.

Kaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra-alue on vuonna 1982 vahvistuneessa asemakaavassa nro 8530 osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusraken-

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



30.05.2022

nusten korttelialueeksi, mille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen.

Vuokra alueen pinta-ala on 836 m² ja rakennusoikeus on 500 k-m².

Vuokra-alue on yleiskaavassa 2016 osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A3).

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, Tuuli Aalto, puhelin 09 310 21358. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvytyksen vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 8530 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Tontin vuokraaminen hakijalle

Vuokra-alueen vuokraaminen hakijalle perustuu tämän kanssa käytyihin neuvotteluihin. Vuokra-alue on pitkään ollut avoimesti haettavissa

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



30.05.2022

kaupungin verkkosivuilla ennen hakijan kanssa käytyjä neuvotteluja. Mahdollisuudesta esittää vaihtoehtoinen kilpaileva hanke vuokra-alueelle on ilmoitettu kuukauden ajan kaupungin verkkosivuilla vuoden 2021 aikana.

Hakijan edellä esitelty toiminta ja hanke sopeutuvat hyvin kyseiselle vuokra-alueelle. Hanke edistää alueen kehittämistä ja on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen.

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Vuokra-aika

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten, kuin päätöksestä ilmenee.

Vuokra

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen (teollisuus ja varastointi) mukaiseen, virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaan, tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 12,46 euroa/k-m², joka vastaa nykyrahassa noin (arviointihetken ind 3/2021 = 1999) 250 euroa/k-m².

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Valuation Oy 29.4.2021).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 500 k-m²:n rakennusoikeuteen.

Lisäksi vuokraus perustuu kaupunginvaltuuston päättämään (1.10.1980 asia nro 18) viiden prosentin vuotuisen tuottoon ja kaupunkiympäristön toimialan vakiintuneeseen käytäntöön, jonka mukaan vuokra-alue voidaan vuokrata kuudeksi kuukaudeksi kahden kuukauden vuokraa vastaavalla vuokralla edellyttäen, että vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta käyttää vuokraa-aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Päätöksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu (vuokraushetken pisteluvulla 2121) 1 101,15 euroa (500 k-m² x 12,46 euroa/k-m² x 0,05 x 21,21 /12 kk x 2 kk).

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä vuokra-alueen vuokraus on tehty kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.



30.05.2022

Vuokrauksen ehdot

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tavanomaisen käytännön mukaisia.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018 § 280 siirtänyt yritystontit-tiimipäällikölle toimivaltaansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisoikeus.

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kymp/Make/Niemeläinen