



## § 289

### Teollisuustontista määräalan vuokraaminen Rudus Oy:lle (Mellunkylä, Kivikko, tontti 47097/1)

HEL 2019-004843 T 10 01 01 02

Kivikonlaita 17

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata Rudus Oy:lle (y-tunnus 1628390-6) betoniasematarkoitukseen Helsingin Mellunkylässä sijaitsevasta korttelin 47097 teollisuustontista 1 liitteenä 1 olevan kartan mukaisen noin 6 231 m<sup>2</sup>:n määräalan liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikön päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia edellyttäen, että Rudus Oy:n kanssa on ensin allekirjoitettu liitteen 3 mukainen Jätkäsaaren betoniasemaa koskeva maanvuokrasopimuksen 22520 muutos ja Rudus Oy:n kanssa on ensin allekirjoitettu liitteen 4 mukainen Roihupellon betoniasemaa koskeva maanvuokrasopimuksen 15182 muutos.

T1147-104, SO120-240 ja T1145-53

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 Kartta vuokrattava määräala
- 2 Vuokrasopimusluonnos
- 3 Muutossopimus Jätkäsaari
- 4 Muutossopimus Varikkotie 3
- 5 Kartta muutos Varikkotie 3
- 6 Havainne-asemapiirros
- 7 Maaperän tilan raportti
- 8 Asemapiirros

## Muutoksenhaku

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



---

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Maka/Make

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Rudus Oy:lle esitetään vuokrattavaksi 31.12.2035 saakka Kivikon teollisuusalueen teollisuus- ja varastotontista noin 6 231 m<sup>2</sup>:n määräala betoniasematarkoitukseen. Yhtiön tarkoituksena on vielä tämän vuoden aikana toteuttaa vuokrattavalle alueelle uusi betoniasema, joka korvaa kaupungin Jätkäsaaresta Rudus Oy:lle vuokraaman ja kaupungin esirakentamistöiden takia ennen aikaisesti purettavan betoniaseman.

**Esittelijän perustelut**

Hakija ja hanke

Rudus Oy pyytää, että sille vuokrataan pitkäaikaisesti Mellunkylän Kivikon teollisuus- ja varastotontista 47097/1 noin 6 231 m<sup>2</sup>:n alue betoniasematarkoitukseen.

Yhtiön tarkoituksena on vielä tämän vuoden aikana toteuttaa määrälle uusi betoniasema, joka korvaa kaupungin Jätkäsaaresta Rudus



28.05.2019

Oy:lle vuokraaman ja kaupungin esirakentamistöiden takia ennen aikaisesti purettavan betoniaseman.

Hakemus on esityksen oheismateriaalissa.

Havainnekuva hankkeesta on esityksen liitteenä 6.

#### Kaava- ja tonttitiedot

Vuokra-alue käsittää osan tontista 47097/1, joka asemakaavassa nro 10860 (2002) on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, mille saa rakentaa enintään kolmekerroksisen ja 12 metriä korkea teollisuusrakennuksen.

Tontin pinta-ala on 9 083 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 9 083 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,0.

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu toimitila-alueeksi.

Kartta liitteenä 1.

#### Alueen vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään alueen vuokraamista päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunki ja hakija ovat neuvotelleet lähes vuoden uuden betoniaseman toteuttamisesta Kivikkoon, joka korvaa kaupungin Jätkäsaaresta Rudus Oy:lle vuokraaman ja kaupungin esirakentamistöiden takia ennen aikaisesti purettavan betoniaseman. Uusi betoniasema on tarkoitus toteuttaa vielä tämän vuoden aikana.

Kaupunginkanslian aluerakentamisprojekti on aktiivisesti ollut mukana neuvotteluissa.

Hanke on sekä Rudus Oy:lle että kaupungille tärkeä. Hanke mahdollistaa Rudus Oy:n siirtämään tuotantonsa Jätkäsaaresta Kivikkoon asuntorakentamisen tieltä ilman katkoa. Kaupunki puolestaan pystyy aloittamaan hankkeen johdosta 1.2.2020 Jätkäsaaresta esirakentamistyöt noin 1 000 asuntoa varten yhtä vuotta aikaisemmin, joka todennäköisesti nopeuttaa noin vuodella Jätkäsaaren seuraavien tonttien luovuttamista asuntorakentamiseen.

Kivikon alueen vuokraus esitetään kuitenkin tehtäväksi ehdolla, että Rudus Oy:n kanssa on ensin allekirjoitettu Jätkäsaaren betoniasemaa koskeva maanvuokrasopimusmuutos kaupungin Jätkäsaaren esirakentamistöiden aloittamisen varmistamiseksi 1.2.2020. Maanvuokrasopimusta esitetään muutettavaksi niin, että Rudus Oy:n vuokra-aika Jätkäsaaresta päättyy 31.1.2020 entisen 31.1.2021 sijasta. Lisäksi Rudus Oy on velvollinen purkamaan 31.1.2020 mennessä vuokra-alueella



28.05.2019

olevat rakennukset ja rakenteet, tyhjentämään ja siivoamaan alueen ja puhdistamaan mahdollisesti vuokra-alueella pilaantuneen maaperän siten, että vuokra-alue on kaupungin vapaassa hallinnassa ja käytössä, ja kaupungin esirakentamistyöt voivat esteittä alkaa 1.2.2020. Sopimusmuutos on esityksen liitteenä 3.

Lisäksi Kivikon alueen vuokraus esitetään tehtäväksi ehdolla, että Rudus Oy:n kanssa on ensin allekirjoitettu Roihupellon betoniasemaa koskeva maanvuokrasopimusmuutos, jossa vuokra-alueesta osa vapautuu Varikkotien katualueeksi uuden raidejokeri -raitiovaunulinjan rakentamiseen 1.1.2020 lukien. Rudus Oy on velvollinen purkamaan 31.12.2019 mennessä poistuvalla vuokra-alueen osalta rakennukset ja rakenteet, tyhjentämään ja siivoamaan sen ja puhdistamaan mahdollisesti pilaantuneen maaperän siten, että vuokra-alueesta poistuva osa on kaupungin vapaassa hallinnassa ja käytössä, ja raidejokerin rakentamistyöt voivat esteittä alkaa 1.1.2020. Sopimusmuutos karttaliitteenä on esityksen liitteenä 4.

Kivikon alueen vuokraaminen ilman julkista hakua Rudus Oy:lle on erityisen perusteltua kaupungin kiirehtimät esirakentamistyöt ja Jätkäsäaren tulevien vuosien asuntotuotanto huomioon ottaen.

Lisäksi vuokra-alueesta käydyt neuvottelut on aloitettu ja käyty ennen kaupunginhallituksen 1.4.2019 tekemiä tontin luovutusta koskevia linjauksia.

Asemakaavapalvelu puoltaa päätösehdotuksen mukaista vuokrausta.

#### Vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksessä alue 31.12.2035 saakka betoniasematarkoitukseen.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu Kivikon teollisuusalueelle eikä vuokrattavaksi esitettävälle alueelle.

Noin 15 vuoden vuokra-aikana on kuitenkin perusteltua, koska hakija toteuttaa alueelle betoniaseman asemakaavan mukaisen suurehkon teollisuusrakennuksen sijasta.

Alueella viime vuosina tehtyjen tonttien vuokrausten vuokra-ajat päättyvät 2038 - 2048, kun ne on vuokrattu asemakaavan mukaista teollisuusrakentamista varten.

#### Vuokra

Vuokrattavan alueen perusvuosivuokraksi esitetään 1 869,30 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa



euroa noin 36 657 euroa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Vuosivuokra perustuu Kivikon teollisuus- ja varastoalueen markkinaehtoiseen yksikköhintaan 12 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä lokakuu 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 235 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1961), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon. Betoniasematoiminta voidaan rinnastaa teollisuus- ja varastotoimintaan.

Edellä sanotussa vuokranmäärityksessä on käytetty puolueetonta arvioijaa (Newsec hintavyöhykekartta 2019).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan alittavaan 3 115,5 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen niin, että asemakaavan mukaisen tonttitehokkuusluvun  $e=1,0$  sijaista käytetään lukua  $e=0,5$ .

(6 231 k-m<sup>2</sup> x 0,5 x 12 euroa/k-m<sup>2</sup> x 0,05 x ind. 19,61).

Edellä sanottu asemakaavan alittava rakennusoikeuden käyttö perustuu kiinteistölautakunnan ja sittemmin kaupunkiympäristölautakunnan tällä vuosikymmenellä Kivikon teollisuuskortteleissa 47049 ja 47052 luomaan vuokrauskäytäntöön asemakaavan rakennusoikeuden osoitaututtua alueella liian tehokkaaksi ja siten estävän tai haittaavan tonttien vuokraamista, rakentumista ja asemakaavan käyttötarkoituksen mukaista yritystoimintaa.

#### Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Edellä on todettu, että esitettävälle vuokraukselle ilman julkista hakua on kaupungin kannalta erityisen painavat perusteet.

Lisäksi aluetta koskevat neuvottelut on käyty ennen kaupunginhallituksen 1.4.2019 päättämiä tontin luovutusta koskevia linjauksia.

Esitettävä vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on muutoin kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukainen.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokrattavan alueen maanvuokrasopimuksen 9b §:ään esitetään erityistä ehtoa, että vuokralaisen tulee sijoittaa vuokra-alueelle rakennukset ja aidata se niin, että vuokra-alue näyttää siistiltä ja betoniasematoiminta sulautuu riittävästi teollisuusalueeseen erityisesti Kivikonkaarelta katsottuna



28.05.2019

Lisäksi vuokrattavan alueen maanvuokrasopimuksen 22 §:ään esitetään erityistä ehtoa, että vuokralainen sallii vuokra-alueen pohjoisrajaan kiinni mahdollisesti toteutettavan naapuritontin rakennuksen toteuttajan käyttää vuokra-aluetta rakennus- ja ylläpitotöihin sen verran kuin se on erityisen perusteltua työt huomioon ottaen. Vuokralainen ja toteuttaja sopivat etukäteen mahdollisten töiden tarkemmasta suorittamisesta.

Vuokra-alueen lähelle suunnitellaan helikopteritoimintaa. Kaupungin, Rudus Oy:n ja helikopteritoimintaa tutkivan tahon kanssa on yhdessä selvitetty, että betoniasema on mahdollista toteuttaa likimäärin liitteen 8 mukaisesti.

Muuten vuokrattavan alueen maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

#### Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

#### 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 Kartta vuokrattava määräala
- 2 Vuokrasopimusluonnos
- 3 Muutossopimus Jätkäsaari
- 4 Muutossopimus Varikkotie 3
- 5 Kartta muutos Varikkotie 3
- 6 Havainne-asemapiirros
- 7 Maaperän tilan raportti
- 8 Asemapiirros

#### Oheismateriaali

- 1 Hakemus

#### Muutoksenhaku



28.05.2019

Asia/17

---

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Maka/Make

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 07.05.2019 § 236