



30.11.2021

Asia/14

§ 670

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Liukumäentie 15 Helsingille (Oulunkylä, tontti 28052/29)

HEL 2021-013019 T 10 01 01 02

Liukumäentie 15

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Liukumäentie 15 Helsinki (y-tunnus 1460630-2) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28052 tontin nro 29 (pinta-ala 40 914 m², os. Liukumäentie 15) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- merkitä tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop.nro 9136, vuokraustunnus T1128-28) päättyväksi 31.12.2021,

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(T1128-75)

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Maaperän tilan raportti
- 3 Rasitesopimus
- 4 Kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 58200
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
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Vuokralainen	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Maka/Make	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Kiinteistö Oy Liukumäentie 15 Helsinki pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 28052/29 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen. Vuokralaiselle on nykyisen vuokrasopimuksen mukaan vuokrattu tontti nro 28052/24, mutta asemakaavan muutoksen jälkeen tontin uusi numero on 28052/29.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.7.1971-31.12.2030.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10678 (2000), jossa se on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 40 914 m² ja rakennusoikeus 17 000 k-m².

Tontilla sijaitsee 17 195 k-m²:n suuruinen teollisuus- ja varastorakennus.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2050 saakka teollisuustarkoitukseen.

Uusia vuokrauserusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Alueella tonttien nykyiset vuokraukset ovat enintään vastaavan pituisia.



Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuustarkoitukseen ja yleiskaavassa toimitila-alueeksi. Asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuokra

Tontin nykyinen perusvuosivuokra on 6 112,98 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä (2026) noin 91 658,03 euroa.

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 9 457,25 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 191 603,89 euroa (ind. 2026).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Tontin vuosivuokra nousee nyt tonttia uudelleen vuokrattaessa, mutta uutta vuokraa aletaan periä kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vasta alkuperäisen vuokra-ajan päättymisestä lukien. Tontin uudesta vuosivuokrasta peritään näin ollen 48 % nykyisen maanvuokrasopimuksen alkuperäiseen päättymispäivään eli 31.12.2030 saakka.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoihin yksikköhintoihin teollisuuden osalta 11,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 223 euroa/k-m² (ind. 2026) sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec/hintavyöhykekartta 2021).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittävään toteutuneeseen 17 195 k-m²:n rakennusoikeuteen.

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.



Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin, vuokrasopimukseen liitettävän rasitesopimuksen (liite 3) mukaisin ehdoin sekä lisäehdoin, jotka koskevat johtojen sijoittamista ja pitämistä tontin alueella.

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

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Maaperän tilan raportti
- 3 Rasitesopimus
- 4 Kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4