



26.11.2024

Asia/22

§ 659

Vuokrauseriaatteet teollisuustontille (Lauttasaari, korttelit 31126, 31129 ja 31155)

HEL 2024-015265 T 10 01 01 02

Veneentekijäntie, Vattuniemenkatu

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Risto Rautavan ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396
anu.hamalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelien 31126, 31129 ja 31155 alueille seuraavat vuokrauseriaatteet:

1. Tontin vuokra-aika on 31.12.2053 saakka.

2. Tontin vuokra määräytyy asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden, tai tämän ylittyessä toteutuneen rakennusoikeuden ja ulkopuolisen kiinteistöarvioijan laatiman hintavyöhykekartan mukaisesti. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.



3. Korttelin 31129 tonttien vuokrasopimusten käyttötarkoitus on veneiden huolto- ja varastointi sekä veneilyyn ja retkeilyyn liittyvien oheistuotteiden myynti.

4. Korttelin 31129 vuokralaisen on ennen nykyisen vuokra-ajan jatkamista esitettävä peruskorjaussuunnitelma ja haettava peruskorjaukselle rakennuslupa. Tulevassa maanvuokrasopimuksessa tullaan velvoittamaan peruskorjaus.

5. Vuokrasopimukset tullaan tekemään sillä nimenomaisella edellytyksellä, että vuokra-alueen käyttötarkoitus säilyy kaavan mukaisessa toimitilatarkoituksessa. Mikäli tontti kehitetään vuokra-aikana muuhun käyttötarkoitukseen, vuokranantaja ei maapoliittisista linjauksista poiketen kompensoi vuokralaiselle tästä sopimuksesta aiheutuvaa vuokraoikeuden arvonnousua.

- valtuuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttiyksikön toimitilatontit ja kiinteistökehitys –tiimin päällikön päättämään tonttien pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Lauttasaaren Vattuniemen teollisuusalueella on vuokrattu useita teollisuustontteja pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla. Pisimmät sopimukset ovat voimassa vuoden 2040 loppuun saakka.

Voimassa olevan yleiskaavan mukaan alue kuuluu toimitila-alueeseen.

Veneentekijäntien itäpuolella osoitteissa Veneentekijäntie 1–11 olevat venealan yrittäjät ovat pyytäneet 12.12.2023 päivätyllä hakemuksellaan, että vuokrasopimuksia voisi jatkaa jo tässä vaiheessa ja samalla käyttötarkoitusta laajentaa siten, että tonteilla voisi harjoittaa myös pienimuotoista veneilyyn ja retkeilyyn liittyvää myymälätoimintaa.

Alueen nykytilanne

Otsikossa mainittu alue kuuluu yleiskaavassa toimitila-alueeseen. Alueella on vuosina 1994 ja 2008 vahvistettuja asemakaavoja, joissa tontit on osoitettu teollisuustonttien tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustonttien korttelialueeseen.

Tonttien vuokrasopimukset ovat voimassa pisimmillään vuoden 2040 loppuun saakka.

Vuokralaisten kanssa käydyt neuvottelut



Kaupunki on neuvotellut korttelin 31129 vuokralaisten kanssa mahdollisuudesta tonttien pidempiaikaiseen vuokraamiseen. Neuvottelujen yhteydessä on tullut ilmi tarpeesta muuttaa vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta siten, että tontilla sallitaan veneiden huolto- ja varastointitoiminnan lisäksi myös pienimuotoista veneilyyn ja retkeilyyn liittyvien oheistuotteiden myyntiä.

Kortteleiden 31155 ja 31126 vuokrasopimusten vuokra-aika tulisi pitää yhtenäisenä korttelin 31129 vuokrasopimusten kanssa yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti, vaikka yritysten toimiala poikkeaa veneilyyn liittyvästä toiminnasta.

Viranomaisyhteistyö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimi on käynyt neuvottelut asemakaavoitus-palvelun kanssa vuokrausperiaatteiden hyväksymisestä. Asemakaavoitus-palvelu puoltaa otsikossa mainitun alueen vuokrausta vuoden 2053 loppuun saakka.

Esitettävät vuokrausperiaatteet

Tontin uusiksi vuokrausperiaatteiksi esitetään, että vuokra-aika on 31.12.2053 saakka sekä että korttelin 31129 alueella vuokrasopimuksen käyttötarkoitus sallii veneiden huolto- ja varastointitoiminnan lisäksi myös pienimuotoista veneilyyn ja retkeilyyn liittyvien oheistuotteiden myyntiä. Lisäksi esitetään, että vuokralaisen on esitettävä rakennuksen peruskorjaussuunnitelma tai mahdollinen uudisrakentamissuunnitelma.

Korttelien 31126 ja 31155 tonttien vuokrasopimusten käyttötarkoitus säilyy ennallaan teollisuus- ja varastotarkoituksessa.

Tontin vuokra perustuu markkinaehtoiseen ulkopuolisen kiinteistöarvioijan laatiman arviokirjan mukaiseen yksikköhintaan sekä asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen, tai tämän ylittyessä toteutuneeseen rakennusoikeuteen. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Pidemmän vuokra-ajan edellytyksenä on, että vuokralainen toteuttaa peruskorjaukset rakennuksiin. Velvoite on perusteltua, koska vuokralaiset perustelivat pidempää vuokra-aikaa rakennusten peruskorjaustarpeella eikä lyhyt vuokra-aika kannusta mittavaan peruskorjaukseen. Liiketoiminnan jatkuvuuden vuoksi peruskorjaus on tarpeellinen. Elinkeinopoliittisista syistä liiketoiminnan säilyminen alueella on tärkeää.

Vuokralainen saa siirtää vuokraoikeuden vain samaan käyttötarkoitukseen. Tällä tarkoitetaan sitä, ettei vuokralainen saa sisällyttää kauppa-



hintaan sellaista arvonnousua, joka saattaa johtua esim. asemakaavanmuutoksella saatavasta arvonnoususta.

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitetyt vuokrausperiaatteet on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan 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
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396
anu.hamalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Maka/Make

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1