



26.06.2020

89 §**Teollisuustontin vuokraaminen Aqva Finland Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten (Herttoniemi, tontti 43059/3)**

HEL 2020-008177 T 10 01 01 02

Puusepänkatu 2 D

Päätös

Yritystontit -tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata Aqva Finland Oy:lle (y-tunnus 2351337-8) perustettavan yhtiön lukuun toimitilahankkeen rakennusluvan hakemista varten Helsingin Herttoniemessä sijaitsevan korttelin 43059 teollisuustontin 3 (pinta-ala 1 478 m², 2 956 k-m², Puusepänkatu 2 D) 1.7.-31.12.2020, kautaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa
- kokonaisvuokra on 3 094,88 euroa, sen eräpäivä on 1.9.2020 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä
- vuokralainen on tietoinen, että vuokran määrä tulee tarkentumaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen yhteydessä, kun nyt suunniteltavan toimitilarakennuksen toteutuva rakennusoikeus on selvillä
- 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
- 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
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

T1143-247

Postiosoite

PL 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>**Puhelin****Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566

**Päätöksen perustelut****Hakija ja hanke**

Aqva Finland Oy pyytää, että sille vuokrataan perustettavan yhtiön lukuun päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Hakija harjoittaa vedenpuhdistustoimintaa. Hakija on perustettu vuonna 2010 ja sen liikevaihto oli viime vuonna noin 2,2 miljoonaa euroa ja yhdessä kolmen muun yhteistyöyrityksensä kanssa se työllistää tällä hetkellä 30 henkilöä. Hakijan kotipaikka on Helsingissä.

Hakijan tarkoituksena on perustaa kiinteistöyhtiö ja rakentaa po. vuokra-alueelle noin 1 800-2 400 k-m²:n suuruinen toimitilarakennus omaan sekä kolmen yhteistyöyrityksensä käyttöön. Kolme muuta yhtiötä ovat Suomen Sähkötuonti Oy (kodinkoneiden ja kodin sähkölaitteiden tukukauppa, perustettu 1990, liikevaihto 2019/03 noin 19 miljoonaa euroa, y-tunnus 0815057-2, kotipaikka Helsinki), Aide Europe Oy (pienkonekorjaamo/-huolto, perustettu 2016, liikevaihto 2019/03 noin 620 000 euroa, y-tunnus 2794845-9, kotipaikka Helsinki) ja Idelux Oy (elektroniikkatukku, perustettu 1997, liikevaihto 2019/03 noin 3 miljoonaa euroa, y-tunnus 1101987-4, kotipaikka Helsinki). Nykyisellään yhtiöiden toimitilat ovat kahdessa eri paikassa sekä varastotiloja on lisäksi jouduttu ulkoistamaan.

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Pitkäaikainen vuokraus on tarkoitus tehdä rakennusluvan myöntämisen jälkeen, arviolta vuodenvaihteessa 2020-2021.

Kaava- ja kiinteistötiedot

Tontti on asemakaavassa nro 10371 (vahvistettu 31.12.1996) osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa enintään 21 metriä korkean rakennuksen, josta 25 % saa käyttää toimisto- ja vastaavia tiloja varten.

Tontin pinta-ala on 1 478 m² ja rakennusoikeus 2 956 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=2,0.

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään tontin lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista varten päätösehdotuksen mukaisesti.



26.06.2020

Tontin vuokraaminen hakijalle perustuu tämän kanssa käytyihin neuvotteluihin. Tontti on pitkään ollut avoimesti haettavissa kaupungin nettisivuilla ennen hakijan kanssa käytyjä neuvotteluja.

Hakijan edellä esitelty toiminta ja hanke soveltuvat hyvin kyseiselle vuokra-alueelle. Hanke toteutuessaan edistää myös Herttoniemen teollisuusalueen rakentamista ja kehittämistä sekä on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen.

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 10,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 206 euroa/k-m² (ind. 1965).

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec hintavyöhykekartta 2018).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan (tehokkuusluku 2,0) alittavaan 1 800 k-m²:n toteutettavaan rakennusoikeuteen. Toteutettava rakennusoikeus tarkentuu suunnittelun edetessä ja vuokraa tarkistetaan pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vastaamaan toteutettava rakennusoikeutta (tai vähintään tehokkuusluku 1,0).

Edellä sanottu asemakaavan alittava rakennusoikeuden käyttö perustuu kaupunkiympäristölautakunnan ja aikaisemman kiinteistölautakunnan pitkään jatkuneeseen, alueella noudatettuun vuokrauskäytäntöön asemakaavan rakennusoikeuden osoittauduttua alueella liian tehokkaaksi ja siten estävän tai haittaavan tonttien vuokraamista, rakentamista ja asemakaavan käyttötarkoituksen mukaista yritystoimintaa.

Lisäksi vuokraus perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon ja kaupunkiympäristötoimialan 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.



26.06.2020

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu 3 094,88 euroa (1 800 k-m² x 10,50 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 19,65 / 12 kk x 2 kk).

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen ja vuokrauksen ehdot

Esitettävä tontin vuokraus on kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päätämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukainen.

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavanomaisen käytännön mukaisia.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (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 3000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta