



§ 438

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Valuraudantie 20:lle (Malmi, tontti 38175/12)

HEL 2019-008785 T 10 01 01 02

Valuraudantie 20

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Helsingin Valuraudantie 20:lle (y-tunnus 0924009-4) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38175 tontin nro 12 (pinta-ala 5 752 m², os. Valuraudantie 20) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,
- merkitä tontin nykyinen maanvuokrasopimus nro 21047 päättyään 31.12.2019 (T1138-251),
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit –yksikön päällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(T1138-341)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta tontista
- 3 Kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1



03.09.2019

Asia/8

Maka/Make
Liite 2
Liite 3
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Kiinteistö Oy Helsingin Valuraudantie 20 pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 38175/12 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.2005 - 31.12.2034.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 9641 (1989), jossa se on osoitettu teollisuustarkoitukseen. Tontin pinta-ala on 5 752 m² ja rakennusoikeus 4 634 k-m².

Tontilla sijaitsee hyväkuntoinen 3 239 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus. Asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on siis toteutettu 70 %.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2049 saakka teollisuustarkoitukseen.

Uusia vuokrausperusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

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

Tontin uudelleenvuokraus jo 15 vuotta ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä on erityisen perusteltua, koska belgialaiseen Sioen konserniin kuuluva Sioen Ballistics Oy on aikeissa ostaa Kiinteistö Oy Helsingin Valuraudantie 20:n koko osakekannan. Sioen konsernilla on maailmanlaajuisesti yli 4 500 työntekijää ja sen liikevaihto on noin 500 milj. euroa. Sioen Ballistics Oy toimii nykyään Vantaalla ja sillä on tar-



koitus siirtää koko Suomen liiketoiminta Helsinkiin. Yritys työllistää yhteensä 40 henkilöä ja sen liikevaihto vuonna 2018 oli 11.9 milj. euroa. Yritys valmistaa ballistisia suojarusteita ja sen toiminta on alkanut vuonna 1984 Suomen Puolustusvoimien tarpeisiin.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 1 564,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä (1970) noin 30 467 euroa.

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 1 650,86 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 32 522 euroa (ind. 1970).

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 94 % nykyisen maanvuokrasopimuksen päättymispäivään eli 31.12.2034 saakka.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty 3 475,5 k-m², joka on 75 % vuokra-alueen kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta (4 634 k-m²) ja yksikköhintaa 9,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 sekä viiden prosentin vuotuista tuottoa.

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

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokranmäärää, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää 3 475,5 k-m².

Vuokrausperiaatteiden ja 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.

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta tontista
- 3 Kartta

Oheismateriaali

- 1 Maaperäraportti_1
- 2 Maaperäraportti_2

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3