



15.08.2023

Asia/4

## § 409

### Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen (Oulunkylä)

HEL 2023-008977 T 10 01 01 02

Läkkisepänkuja 4

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen \*\*\*\*\* teollisuustarkoituksiin Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin \*\*\*\*\* (pinta-ala 2 258 m<sup>2</sup>, os. Läkkisepänkuja 4) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- merkitä tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop.nro 6630, 13453) päättyväksi 31.8.2023,

- oikeuttaa sekä sopimukset ja valvonta –tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

T1128-76

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

### Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos  
2 Kartta

### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1



15.08.2023

Asia/4

Maka/Make  
Liite 2  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää teollisuustontin \*\*\*\*\* vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen. Tontilla sijaitseva rakennus on vuokralaisen omistuksessa ja siinä toimii mm. Nurminen Works Oy.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.1986 - 31.12.2028.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 8506 (1982), jossa se on osoitettu teollisuustarkoitukseen. Tontin pinta-ala on 2 258 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3 600 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee hyväkuntoinen 2 678 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuusrakennus. Asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on siis toteutettu 74 %.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2043 saakka teollisuustarkoitukseen.

Uusia vuokrauserusteita 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. Asemakaavapalvelun kanssa Metsälän teollisuusalueen kehittämisestä käytyjen neuvottelujen mukaan uudelleen vuokraukselle ei ole estettä. Alueella pisimmät vuokraukset ovat 31.12.2043 saakka.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot



Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 949,42 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, ja nykyinen vuosivuokra 18 151,39 euroa.

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 2 160,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa noin 49 442,40 euroa indeksissä (ind. 2289).

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 § 220 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vasta alkuperäisen vuokra-ajan päättymisestä lukien. Tontin uudesta vuosivuokrasta peritään näin ollen 37 % nykyisen maanvuokrasopimuksen alkuperäiseen päättymispäivään eli 31.12.2028 saakka.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 12,00 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 274 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 2289), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

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

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu edellä mainittujen vuokrausperiaatteiden mukaisesti asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen 3 600 k-m<sup>2</sup>.

#### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin vuokraus on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan 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



15.08.2023

Asia/4

maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

Maka/Make

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2