



§ 10

Tontin varaaminen Werkstaden kiinteistöille perustettavan yhtiön lukuun sekä vuokrauserusteiden vahvistaminen (Mellunkylä, tontti 47046/39)

HEL 2017-009422 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin nro 47046 tontin nro 39 Werkstaden kiinteistöille perustettavan yhtiön lukuun 31.12.2018 saakka teollisuusrakennuksen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajan on laadittava suunnitelmat tontin rakentamiseksi yhteistyössä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön kanssa sekä esitettävä ennen maanvuokrasopimuksen tekemistä selvitys hankkeen toteutuksesta ja rahoituksesta.

2

Kaupunki ei vastaa siitä vahingosta, joka varauksensaajalle saattaa aiheutua siksi, että tonttia koskevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei aikanaan voida solmia.

3

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

4

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennusta-paohjeita. Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.



5

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Werkstaden, hankekuvaus
- 2 Kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



09.10.2017

Asia/3

täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireille tulo

Werkstaden kiinteistöt pyytää 25.4.2017 päivätyllä hakemuksellaan, että sille varattaisiin tontti 47046/39 teollisuusrakennuksen suunnittelua varten.

Tiedot hakijasta

Werkstaden kiinteistöt (Werkstaden fastigheter) on Ruotsiin rekisteröity vuonna 2016 perustettu yhtiö. Se on kahden muun vakiintuneen yrityksen omistuksessa. Omistajista Brunswick Real Estate (entinen Leimdorfer ja Sveafastigheter) on johtava toimija pohjoismaisella kiinteistöalalla ja P&E Persson on aktiivinen kiinteistöjen omistaja ja hallinnoitsija. Mainitut yritykset vastaavat toiminnan pääomasta, strategiasta ja neuvonannosta. Omistajayhtiöt toimivat pohjoismaisilla kiinteistömarkkinoilla aktiivisesti ja niiden omistuksessa on useita suunniteltavaa hanketta vastaavia kiinteistöjä.

Werkstaden kiinteistöjen toimialana on rakentaa, myydä ja vuokrata teollisuustiloja pienille ja keskisuurille yrityksille. Werkstaden kiinteistöillä on tarkoitus jäädä paikalliseksi toimijaksi varattavalle tontille rakennettavaan teollisuusrakennukseen. Hankkeen vuokrasopimus on tarkoitus tehdä myöhemmin perustettavan ja nimettävän yhtiön lukuun.

Hakijan hankekuvaus on liitteenä 1.

Asemakaava- ja tonttitiedot sekä hankkeen alustava suunnitelma

Hakemuksen mukainen tontti 47046/39 sijaitsee Kivikon teollisuusalueella.

Tontti 47046/39 kuuluu voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 27.11.2002 vahvistaman ja 17.1.2003 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10860 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin pinta-ala on 8 136 m² ja sen rakennusoikeus 4 068 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,5.

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 25 % tontilla tahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin, joista myymälätilojen osuus saa olla enintään 5 % tontin kerrosalasta.



09.10.2017

Asia/3

Werkstaden kiinteistöt on alustavasti suunnitellut tontille rakennettavaksi 27 tilayksikköä, ja arvioi rakennuksen yksiköiden kerrosalaksi yhteensä 4050 neliometriä, kun yksiköiden suunniteltu koko on noin 150 neliometriä.

Kartta tontista on liitteenä 2.

Tontin varaaminen ja vuokrauserusteiden vahvistaminen

Hakijalla suunnittelee rakentavansa varattavaksi esitettävälle tontille teollisuusrakennuksen, joka tarjoaa tuotanto- ja toimitiloja useille pienyrityksille omistuspohjaisesti, sekä jäädä myös itse toimijaksi kiinteistöyhtiön toteuttamaan rakennukseen.

Hanke tukee kaupungin elinkeinostrategian toteuttamista parantamalla pienyritysten toimitilatarjontaa.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.9.2017 (89 §) vahvistaa tontille vuokranmääräytymisperusteet 30 vuoden vuokrasopimusta varten, jotta tontti on vuokrattavissa varausehtojen täytyttyä. Vuokrahinnan määrittelyn perusteena käytettiin kiinteistöarvioitsijan laatiman hintavyöhykekartan mukaista teollisuustontin hintaa alueella.

Ehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Werkstaden, hankekuvaus
- 2 Kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit



09.10.2017

Asia/3

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.09.2017 § 89

HEL 2017-009422 T 10 01 01 00

Kivikonlaita 22

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle, että Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47046 tontti 39 varattaisiin Werkstaden kiinteistöille perustettavan yhtiön lukuun 31.12.2018 saakka teollisuusrakennuksen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajan on laadittava suunnitelmat tontin rakentamiseksi yhteistyössä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön kanssa sekä esitettävä ennen maanvuokrasopimuksen tekemistä selvitys hankkeen toteutuksesta ja rahoituksesta.

2

Kaupunki ei vastaa siitä vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siksi, että tonttia koskevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei aikanaan voida solmia.

3

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

4



Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennusta-paohjeita. Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

5

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä vuokrausperusteet siten, että Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47046 tontti 39 vuokrataan Werkstaden kiinteistöille perustettavan yhtiön lukuun 30 vuodeksi vuokran perustuessa elinkustannusindeksiin sidottuun pääoma-arvoon 12 euroa/k-m² (ind. 100), joka vastaa nykyhintana 231 euroa/k-m², sekä muutoin teollisuustonttien maanvuokrasopimuksen mukaisin ehdoin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelujen yritystonttitiimipäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen



09.10.2017

Asia/3

Lisätiedot

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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566