



§ 325

Kahden teollisuustontin ja yhden alueen vuokraaminen Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle (Mellunkylä, tontit 47046/36 ja 38 sekä alue tontista 47046/44)

HEL 2024-006979 T 10 01 01 02

Kivikonlaita 18, 20 ja 16

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle (Y-tunnus 3251002-1) Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47046 tontin nro 36 (os. Kivikonlaita 18, pinta-ala 9 102 m², rakennusoikeus 9 102 k-m²) teollisuus- ja varastotarkoituksiin liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (T1147-114),

- vuokrata Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle (Y-tunnus 3251002-1) Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47046 tontin nro 38 (os. Kivikonlaita 20, pinta-ala 8 359 m², rakennusoikeus 4 180 k-m²) teollisuus- ja varastotarkoituksiin liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (T1147-115),

- vuokrata Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle (Y-tunnus 3251002-1) Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47046 tontista nro 44 (os. Kivikonlaita 16) noin 1 733 m²:n suuruisen alueen, jonka laskennallinen rakennusoikeus on 3 119 k-m², teollisuus- ja varastotarkoituksiin liitteenä 3 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (T1147-116),

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

(T1147-114)

(T1147-115)

(T1147-116)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos Kivikonlaita 18
- 2 Vuokrasopimusluonnos Kivikonlaita 20
- 3 Vuokrasopimusluonnos Kivikonlaita 16 alue
- 4 Kartta vuokra-alueesta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakija ja hanke

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy pyytää, että sille vuokrataan tontit 47046/36 ja 38 sekä alue tontista 47046/44 pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Hakija toteuttaa vuokra-alueelle ratakorjaamon, joka korvaa nykyisin Koskelan varikkoalueella sijaitsevan ratakorjaamon.

Kaava- ja tonttitiedot

Tontit ovat asemakaavassa nro 10860 (2002) osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen.

Tontin 47046/36 pinta-ala on 9 102 m² ja rakennusoikeus 9 102 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,00.



Tontin 47046/38 pinta-ala on 8 359 m² ja rakennusoikeus 4 180 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,50.

Tontista 47046/44 vuokrattava alue on 1 733 m² ja laskennallinen rakennusoikeus on 3 119 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,80. Alue on asemakaavassa nro 12480 (2019) osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeseen.

Vuokra-alue on yleiskaavassa (2016) osoitettu toimitila-alueeseen.

Aiemmat päätökset

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö on 13.4.2023 (3 §) vuokrannut rakennusluvan hakemista varten nyt vuokrauksen kohteena olevan alueen. Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö on jatkanut vuokrausta kolme kertaa siten, että viimeisin päättyy 18.10.2024, ellei sitä ennen vuokra-alueesta ole tehty pitkäaikaista vuokrausta.

Tonttien ja alueen vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukaiset tontit ja alue 31.12.2052 saakka teollisuustarkoituksiin.

Vuokra-alueen vuokraaminen kyseiseksi ajaksi ja käyttötarkoitukseen on perusteltua, koska tontit ovat voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuustarkoituksiin ja yleiskaavassa toimitila-alueeksi, ja asemakaavoitus-palvelu puoltaa vuokrausta.

Tonttien ja alueen vuokrat

Tontin 47046/36 perusvuosivuokraksi esitetään 5 461,20 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämänhetkisen elinkustannusindeksin (ind. 2333) mukaan 127 409,80 euroa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehtoissa on sanottu.

Vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 12,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100 (ind. 100), mikä vastaa tämänhetkisen indeksin mukaan noin 280 euroa/k-m² (ind. 2333), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu tontin asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen 9 102 k-m².

Tontin 47046/38 perusvuosivuokraksi esitetään 2 508,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämänhetkisen elinkustannusindeksin (ind. 2333) mukaan 58 511,64 euroa. Vuosivuokra



sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehtoissa on sanottu.

Vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 12,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100 (ind. 100), mikä vastaa tämänhetkisen indeksin mukaan noin 280 euroa/k-m² (ind. 2333), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu tontin asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen 4 180 k-m².

Tontista 47046/44 vuokrattavan alueen perusvuosivuokraksi esitetään 1 871,40 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämänhetkisen elinkustannusindeksin (ind. 2333) mukaan 43 659,76 euroa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehtoissa on sanottu.

Vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 12,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100 (ind. 100), mikä vastaa tämänhetkisen indeksin mukaan noin 280 euroa/k-m² (ind. 2333), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu tontin laskennalliseen asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen 3 119 k-m².

Edellä sanotussa vuokranmäärityksessä on käytetty puolueetonta arvioijaa (Newsec: hintavyöhykekartta 2021).

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävät tonttien vuokraukset ja niitä koskevat vuokrasopimusluonnokset on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien tontinluovutuslinjausten mukaisesti.

Tällä päätöksellä hyväksyttävät pitkäaikaiset vuokraukset ovat yritystontteja koskevien kaupungin päätösten mukaisia ja noudattavat kaupungin vakiintuneita käytäntöjä.

Maanvuokrasopimusten ehdot

Muuten vuokrattavien tonttien maanvuokrasopimukset esitetään tehtäviksi kaupunkiympäristön toimialan 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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos Kivikonlaita 18
- 2 Vuokrasopimusluonnos Kivikonlaita 20
- 3 Vuokrasopimusluonnos Kivikonlaita 16 alue
- 4 Kartta vuokra-alueesta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4