



21.11.2023

93 §

Kahden teollisuustontin lyhytaikaisen vuokrauksen muuttaminen rakennusluvan hakemista varten Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle (Mellunkylä, tontit 47046/36 ja 38, alue tontista 47046/44)

HEL 2023-014652 T 10 01 01 02

Kivikonlaita 18 ja 20

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti

- muuttaa Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle (Y-tunnus 3251002-1) vuokratun Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47046 tontin nro 36 (os. Kivikonlaita 18, pinta-ala 9 102 m², rakennusoikeus 9 102 k-m²) vuokrausta teollisuus- ja varastorakennuksen rakennusluvan hakemista varten seuraavin ehdoin:

1

Kuukausittain perittävä vuokra 1.1.2024 alkaen 10 321,67 euroa.

- muuttaa Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle (Y-tunnus 3251002-1) vuokratun Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47046 tontin nro 38 (os. Kivikonlaita 20, pinta-ala 8 359 m², rakennusoikeus 4 180 k-m²) vuokrausta teollisuus- ja varastorakennuksen rakennusluvan hakemista varten seuraavin ehdoin:

1

Kuukausittain perittävä vuokra 1.1.2024 alkaen on 4 740,12 euroa.

- vuokrata Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle (Y-tunnus 3251002-1) liitekartan mukainen (Liite 1) noin 1 733 m²:n suuruisen alueen Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47046 tontista nro 44 (os. Kivikonlaita 16, laskennallinen rakennusoikeus 3 119 k-m²) vuokrausta teollisuus- ja varastorakennuksen rakennusluvan hakemista varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika on 1.12.2023 – 18.4.2024.

2



21.11.2023

Kuukausittain perittävä vuokra 1.1.2024 alkaen on 3 536,95 euroa.

3

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

4

Vuokralainen on tietoinen, ettei tontin pitkäaikaista vuokrausta ole päätetty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikössä tai kaupunkiympäristölautakunnassa.

5

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

- muuttaa edellä esitettyjen vuokra-alueiden vuokrausta seuraavin ehdoin:

1

Vuokralainen on oikeutettu suorittamaan maanrakennustöitä vuokra-alueella saatuaan siihen rakennusvalvontapalvelusta tarvittavat luvat. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan maanrakennustöissä em. lupaehtojen lisäksi tämän päätöksen ja sen liitteiden 2-3 mukaisia ehtoja.

2

Vuokralainen on tietoinen, ettei tontin pitkäaikaista vuokrausta ole päätetty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit- yksikössä tai kaupunkiympäristölautakunnassa.

3

Vuokralainen on oikeutettu aloittamaan myös koulurakennuksen perustusten rakentamisen vuokra-alueella edellyttäen, että rakennusvalvontapalvelut sen sallii rakennustöiden aloittamisen.

4

Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana aluetta muuhun varsinaiseen rakentamiseen kuin mitä edellä on sanottu.

5

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle.



21.11.2023

6

Vuokralainen on tietoinen, että vuokralaisen tulee toteuttaa kustannuksellaan koulurakennuksen tarvitsemat viemäri-, vesijohto-, sähkö- ja lämpöliittymät.

7

Vuokralainen on tietoinen, että mahdolliset työmaa-alueen ennallistamiskulut tulevat vuokralaisen maksettaviksi.

8

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuutensa. Vuokralainen on samoin velvollinen ennallistamaan vuokra-alueen. Edellä mainittua velvollisuutta ei kuitenkaan ole, jos vuokrasopimuksen päättymisen syynä on pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkaminen.

9

Vuokranantaja ei korvaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvia suunnittelu-, lupa-, ennallistamis- yms kustannuksia eikä vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeelle ei saada tarvittavia lupia tai mikäli vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse sopimukseen vuokrasopimuksen ehtoista tai pitkäaikaista vuokrauspäätöstä ei saada aikaan. Vuokranantaja ei myöskään vastaa vuokralaiselle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli vuokraamista koskeva päätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

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

T1147-111

T1147-112

T1147-113

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke



21.11.2023

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy pyytää, että sille vuokrattujen tonttien nrot 47046/36 ja 38 lisäksi vuokrataan noin 1 733 m²:n suurinen määräala tontista 47046/44.

Lisäksi hakija pyytää, että sille myönnetään lupa maanrakennustöiden aloittamiseen vuokra-alueella ennen päätöstä pitkäaikaisesta vuokrasopimuksesta.

Hakijalla on tarkoitus toteuttaa tonteille ratakorjaamo, joka korvaa nykyisin Koskelan varikkoalueella sijaitsevan ratakorjaamon.

Kaava- ja tonttiedot

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.

Alue tontista 47046/44 kuuluu asemakaavassa nro 12480 (2018) osoitettuun teollisuusrakennusten korttelialueeseen. Alueen pinta-ala on 1 733 m² ja sen laskennallinen rakennusoikeus 3 119 k-m².

Tontit on yleiskaavassa (2016) osoitettu toimitila-alueeseen.

Tonttien ja alueen vuokraaminen hakijalle

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti 13.4.2023 § 3 vuokrata päätöskohdassa mainitut tontit 17.10.2023 saakka rakennusluvan hakemista varten. Vuokra-aikaa jatkettiin 2.10.2023 § 67 tehdyllä päätöksellä 18.4.2023 saakka.

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukaisesti määräala tontista 47046/44 aiemmin vuokrattujen tonttien lisäksi sekä esitetyn ehdoin lupa aloittaa maanrakennustyöt vuokra-alueella.

Tonttien ja alueen vuokrat

Päätöskohdassa esitettyjen tonttien vuokraksi on aiemmin määritelty perittäväksi vuokraksi 2 kuukauden vuokraa vastaavaa osaa vuosivuokrasta. Määräalueelle ei ole aiempaa vuokrausta eikä siten aiemmin määriteltyä vuokraa.



21.11.2023

Aiemmin tehdyissä päätöksissä vuokralaiselle ei ole annettu lupaa aloittaa maanrakennus- tai muita toimenpiteitä, mutta tällä muutoksella niihin annetaan lupa.

Vakiintuneen käytännön mukaisesti, mikäli vuokralaiselle annetaan lupa ryhtyä myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen, vuokraa peritään jokaiselta kuukaudelta. Näin ollen nyt tehtävästä vuokrauksen muutoksesta peritään kuukausittaista vuokraa päätöskohdassa mainituin ehdoin.

Tontin 47046/36 perusvuosivuokraksi esitetään 5 461,20 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa elinkustannusindeksin (ind. 2268) mukaan 123 860,02 euroa vuodessa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 12,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100 (ind. 100), mikä vastaa indeksin (ind.2268) mukaan noin 272 euroa/k-m², 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 elinkustannusindeksin (ind. 2268) mukaan 56 881,44 euroa vuodessa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 12,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100 (ind. 100), mikä vastaa indeksin (ind. 2268) mukaan noin 272 euroa/k-m², 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 elinkustannusindeksin (ind. 2268) mukaan 42 443,35 euroa vuodessa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.



21.11.2023

Vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 12,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100 (ind. 100), mikä vastaa indeksin (ind. 2268) mukaan noin 272 euroa/k-m², sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

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

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

Toimivalta

Tällä päätöksellä hyväksyttävä pitkäaikainen vuokraus on yritystontteja koskevien kaupungin päätösten mukainen ja noudattaa kaupungin vaikiintuneita käytäntöjä

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 4.4.2023 § 195 perusteella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin vuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Liitekartta
- 2 Maanrakennustöiden suorittaminen ohje
- 3 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut 151021

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

7 (10)

21.11.2023

Maka/Make

Liite 1

Liite 2

Liite 3

PostiosoitePL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 93 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimussajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



21.11.2023

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

10 (10)

21.11.2023

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 21.11.2023.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6