



§ 715

Toimitilatontin uudelleenvuokraus Oy Rauta-Masalalle (Sörnäinen, tontti 10273/20)

HEL 2021-011181 T 10 01 01 02

Vanha talvitie 13

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata uudelleen Oy Rauta-Masalalle (y-tunnus 0113271-8) Helsingin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelissa 10273 sijaitsevan toimitilatontin 10273/20 (4643 m² ja 13 330 k-m², Vanha talvitie 13) teollisuus- ja toimitilatarkoitukseen 1.4.2022 – 31.12.2048 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti,

- merkitä tontin nykyinen maanvuokrasopimus nro 22892 päätymään 31.3.2022 (T1110-31) ja

- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

T1110-40

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Luoma, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36223
elina.k.luoma(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaava 11293
- 3 Hakemus
- 4 Karttakuva

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet



14.12.2021

Helsingin kaupunki	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Vuokralainen	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö- lautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tonttia 10273/20 esitetään vuokrattavaksi Oy Rauta-Masalalle 31.12.2048 saakka teollisuus- ja toimitilatarkoitukseen. Tontti 10273/20 vuokrataan uudelleen hyvissä ajoin ennen vuokrasopimuksen päättymistä, koska vuokralainen suunnittelee Hermannin rantatien puoleiselle tontin osalle uudisrakentamista ja Vanhan talvitien puoleiselle tontin osalle lisärakentamista.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen KTY-tontin vuokraamista uudelleen teollisuus- ja toimitilatarkoitukseen, vaikka vuokra-aikaa on jäljellä vielä yli 9 vuotta. Vuokralaisen mielestä jo nyt tontin vuokraus uudelleen on erityisen perusteltua, koska vuokralainen haluaisi kehittää tonttiaan ja hyödyntää sillä käyttämättömänä olevaa rakennusoikeutta.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.2013 – 31.12.2030.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 11293 (30.3.2005), jossa se on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, ja sen pinta-ala on 4643 m² ja rakennusoikeus 13 330 k-m².

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.



Tontilla sijaitsee kuusikerroksinen ja 6183 k-m²:n suuruinen kauppavarastorakennus. Tontilla on käyttämättä yhteensä 7147 k-m² rakennusoikeutta, josta 3000 k-m² on osoitettu Hermannin rantatien laitaan.

Ote asemakaavasta on esityksen liitteenä 2.

Vuokralainen harjoittaa tontilla ja sillä olevassa rakennuksessa tilavuokrausta pääasiassa teollisuus- ja varastotoimintaan.

Hakemus on liitteenä 3.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 10273/20 31.12.2048 saakka teollisuus- ja toimitilatarkoitukseen.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toimitilatarkoitukseen ja yleiskaavassa osoitettu toimitila-alueeksi, ja yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Tontin uudelleenvuokraus jo 9 vuotta ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä on erityisen perusteltua hakijan esityksestä tontin kehittämiseksi ja lisärakentamiseksi.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 5 256,00 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 103 753 euroa (ind. 1974).

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 14 057 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 286 903,37 euroa (ind. 2041).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Perusvuosivuokra perustuu jo toteutetun teollisuusrakennusoikeuden 6 183 k-m²:n osalta pääoma-arvoon 17,15 €/k-m² (ind.100) ja viiden prosentin vuosittaiseen tuottoon sekä kaavassa vuokraushetkellä käyttämättä olevan muun toimitilarakennusoikeuden 7 147 k-m²:n osalta



14.12.2021

pääoma-arvoon 24,50 €/k-m² (ind.100) ja viiden prosentin vuosittaiseen tuottoon.

Tontin vuosivuokra nousee nyt tonttia uudelleen vuokrattaessa merkittävästi, mutta uutta vuokraa aletaan periä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 §:n päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vasta alkuperäisen vuokra-ajan päättymisestä lukien. Tontin uudesta vuosivuokrasta peritään näin ollen 36 prosenttia nykyisen maanvuokrasopimuksen alkuperäiseen päättymispäivään eli 31.12.2030 saakka.

Vuokranalennuksen aikana vuokralainen saa pitää vuokra-alueellaan teollisuusrakennusoikeutta korkeintaan 6 183 k-m², sillä alennettu prosentti perustuu jo toteutetun teollisuusrakennusoikeuden määrään suhteessa tontin koko rakennusoikeuteen 13 330 k-m².

Vuokrasopimukseen on otettu kuitenkin ehdot, että vuokraa korotetaan toimitilarakennusoikeuden yksikköhintaa noudattaen, jos vuokralainen toteuttaa tontille ennen 1.1.2031 puuttuvaa asemakaavan mukaista toimitilarakennusoikeutta.

Lisäksi vuokrasopimukseen on otettu ehto, että vuokraa korotetaan toimitilarakennusoikeuden yksikköhintaa noudattaen, jos vuokralainen muuttaa jo olemassa olevaa teollisuusrakennusta toimitilakäyttöön ennen tai jälkeen 1.1.2031.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Valuation Oy 19.4.2021).

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Sopimukseen on otettu kaupungin tavanomainen maanvuokrasopimuksessa käytetty lunastusehto siltä osin kuin se koskee suojeltua rakennusta (sr-2).

Muutoin uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin toimitilatonttia 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



14.12.2021

Asia/17

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Luoma, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36223
elina.k.luoma(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaava 11293
- 3 Hakemus
- 4 Karttakuva

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Helsingin kaupunki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Vuokralainen

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4