



13.10.2022

116 §**Kahden teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Bluefors Oy:lle
(Pitäjänmäki, tontit 46039/11 ja 12)**

HEL 2022-012033 T 10 01 01 02

Arinatie 10 ja 12

Päätös

Yritystontit –tiimin tiimipäällikkö päätti

- vuokrata uudelleen Bluefors Oy:lle (y-tunnus 2183219-9) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46039 tontin nro 11 (pinta-ala 2 961 m², rakennusoikeus 2 916 k-m², os. Arinatie 10) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- vuokrata uudelleen Bluefors Oy:lle (y-tunnus 2183219-9) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46039 tontin nro 12 (pinta-ala 8 585 m², rakennusoikeus 9 004 k-m², os. Arinatie 12) liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- merkitä tonttiin 46039/11 kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop.nro 21484) päättyväksi 31.10.2022,

- merkitä tonttiin 46039/12 kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop.nro 21483) päättyväksi 31.10.2022,

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

T1146-281

T1146-282

Päätöksen perustelut

Tontteja ja niiden vuokrausta koskevat tiedot

Bluefors Oy pyytää päätösesityksen mukaisten tonttien nrot 46039/11 ja 12 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisten maanvuokrasopimusten vuokra-aika on 1.1.2007 - 31.12.2026.



13.10.2022

Tontilla 46039/11 on voimassa asemakaava nro 9528 (1988), jossa tontti on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja toimistorakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 2 961 m² ja rakennusoikeus 2 961 k-m².

Tontilla sijaitsee 2 410 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus, mikä vastaa 81 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Tontilla 46039/12 on voimassa asemakaava nro 12434 (1977), jossa tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 8 585 m² ja rakennusoikeus 9 004 k-m².

Tontilla sijaitsee 6 750 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus, mikä vastaa 75 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Yleiskaavassa (2016) tontit on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tonttien uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukaiset tontit 31.12.2047 saakka pienteollisuustarkoitukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta on 11.12.2018 § 632 vahvistanut alueelle vuokrausperiaatteet, joiden mukaan po. tontit voidaan vuokrata teollisuustarkoitukseen 31.12.2047 saakka. Lisäksi vuokrausperiaatteiden mukaan mm. tontin vuokra määräytyy tonttitehokkuuslukua $e=0,75$ vastaavan tai tämän ylittyessä toteutuneen rakennusoikeuden mukaan.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisten maanvuokrasopimusten mukaiset velvoitteensa.

Vuokra ja vuokrausehdot

Tontin 46039/11 voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 1 446,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, ja nykyinen vuosivuokra 29 165,82 euroa.

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 1 626,75 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 34 405,76 euroa (ind. 2115).

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 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vasta alkuperäisen vuokra-ajan päättymisestä lukien. Tontin uudesta vuosivuokrasta



13.10.2022

peritään näin ollen 85 % nykyisen maanvuokrasopimuksen alkuperäiseen päättymispäivään eli 31.12.2026 saakka.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 13,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 286 euroa/k-m² (ind. 2115), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu edellä mainittujen vuokrausperiaatteiden mukaisesti toteutuneeseen rakennusoikeuteen 2 410 k-m².

Tontin 46039/12 voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 4 050,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, ja nykyinen vuosivuokra 81 688,50 euroa.

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 4 558,28 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 96 407,52 euroa (ind. 2115).

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 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vasta alkuperäisen vuokra-ajan päättymisestä lukien. Tontin uudesta vuosivuokrasta peritään näin ollen 85 % nykyisen maanvuokrasopimuksen alkuperäiseen päättymispäivään eli 31.12.2026 saakka.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 13,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 286 euroa/k-m² (ind. 2115), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu edellä mainittujen vuokrausperiaatteiden mukaisesti tonttitehokkuuslukua e=0,75 vastaavaan rakennusoikeuteen 6 753 k-m².

Edellä sanottujen vuokranmääritysten markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Property Oy/15.2.2021).

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



13.10.2022

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu edellä sanottujen lautakunnan alueelle päättämien vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin sekä lisäehdoilla vuokrasopimuksen liitteenä olevan rasitesopimuksen mukaisesti.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) yritystontit –tiimin tiimipäällikölle antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika, tai kun alueelle on päätetty vuokrausperiaatteet.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos Arinatie 10 Liite 1
- 2 Vuokrasopimusluonnos Arinatie 12 Liite 2
- 3 Rasitesopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

5 (8)

13.10.2022

Maka/Make

Liite 1

Liite 2

Liite 3



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 116 §.

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 tiedoksisaannista.

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 oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



13.10.2022

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

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

8 (8)

13.10.2022

Ilkka Aaltonen
vs tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.10.2022.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566