



## § 377

### Vuokrauseriaatteiden hyväksyminen teollisuustontille (Konala, tontti 32034/9)

HEL 2021-007107 T 10 01 01 02

Ristipellontie 1

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32034 tontille nro 9 seuraavat vuokrauseriaatteet:
  1. Tontin vuokra-aika on 31.5.2051 saakka.
  2. Tontin maanvuokra määräytyy tontille suunnitteilla olevassa asemakaavan muutoksessa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Mikäli mainittu rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös ylityksen osalta. Tontin laskennallista arvoa määritettäessä rakennusoikeuden yksikköhintana pidetään liike- ja toimistotilan osalta 350 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liikuntatilan osalta 300 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin vuosivuokra on 5 prosenttia edellä mainituin perustein määritetystä tontin arvosta. Mainitut rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat voimassa 3 vuotta. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
  3. Vuokrauksen edellytyksenä on, että suunnitteilla oleva asemakaavan muutos teollisuustontista liike- ja toimistotontiksi on saanut lainvoiman.  
Vuokrasopimus tulee allekirjoittaa vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen voimaantulosta.
- valtuuttaa tontit –yksikön yritystontit –tiimin tiimipäällikön päättämään tontin pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

T1132-26

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

## Muutoksenhaku

**Postiosoite**  
PL 58200  
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



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

Maka/Make

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Teollisuustontin nykytilanne

Tontti 32034/9 on vuokrattu 31.12.2037 päättyvällä maanvuokrasopimuksella Aro-Yhtymä Oy:lle.

Tontti on asemakaavassa nro 9736 (1990) osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 15 959 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 15 959 k-m<sup>2</sup>.

Tontin vuokra perustuu teollisuuden toteutuneeseen rakennusoikeuteen, n. 11 000 k-m<sup>2</sup>, vuokrausajankohdan mukaisesti.

Tällä hetkellä tontilla sijaitsee 8 784 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuus- ja varistorakennus, jossa toimii useita liikunta-alan toimijoita.

Vuokralaisen kanssa käydyt neuvottelut

Kaupunki on neuvotellut tontin 32034/9 vuokralaisen kanssa tontin uudelleen vuokraamisesta. Neuvottelujen yhteydessä on tullut ilmi tarpeesta muuttaa tontin asemakaavaa siten, että tontille sallitaan liike- ja toimistorakentamista sekä liikuntapalvelutilaa.

Asemakaavapalvelu on aloittanut asemakaavan muutossuunnitelman yhteistyössä vuokralaisen ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun kanssa.

Tämän hetkisen suunnitelman mukaan tontilla sallittaisiin noin 13 000 k-m<sup>2</sup>:n toteutus, mistä noin 2 000 k-m<sup>2</sup> saa toteuttaa liikuntapalvelutilana ja loput pääasiassa liiketilaa. Liiketilaan tulisi tilaa vievän kaupan toimijoita. Rakennukseen ei saa sijoittaa elintarvikemyymälää.

Esitettävät vuokrauseriaatteet



Tontin uusiksi vuokrausperiaatteiksi esitetään, että vuokra-aika on 31.5.2051 saakka.

Tontin vuokra määräytyy tulevan asemakaavanmuutoksen mukaiseen rakennusoikeuteen yksikköhinnan ollessa liike- ja toimistotilan osalta 350 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liikuntatilan osalta 300 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä viiden prosentin tuottotavoitetta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Property Oy/30.3.2021) ja se on voimassa 3 vuotta.

Vuokrauksen edellytyksenä on, että suunnitteilla oleva asemakaavan muutos teollisuustontista liike- ja toimistotontiksi on saanut lainvoiman.

Vuokrasopimus tulee allekirjoittaa vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen voimaantulosta.

#### Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitetyt vuokrausperiaatteet on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Linjauksesta poiketaan kuitenkin siltä osin, että uudelleen vuokrattaessa uutta vuokraa aletaan periä heti uuden vuokra-ajan alkaessa, koska tontin käyttötarkoitus muuttuu oleellisesti nykytilanteesta.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin liiketonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



17.08.2021

Asia/7

---

Maka/Make

täntöönpano  
Esitysteksti