



22.05.2024

62 §**Kahden liiketontin ja yhden pysäköintitontin uudelleen vuokraus
Kiinteistö Oy Ristipellontie 1:lle (Konala, tontit 32034/11,12 ja 13)**

HEL 2024-001245 T 10 01 01 02

Ristipellontie 1, 3 ja 3a

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Ristipellontie 1:lle (y-tunnus 3221157-4) Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32034 tontin nro 11 liike- ja toimistorakentamista varten (pinta-ala 9 062 m², os. Ristipellontie 1) liitteenä olevan (Liite 1) maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (L1132-4),

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Ristipellontie 1:lle (y-tunnus 3221157-4) Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32034 tontin nro 12 liike-, toimisto- ja tuotantotilaa varten (pinta-ala 6 084 m², os. Ristipellontie 3) liitteenä olevan (Liite 2) maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (L1132-5),

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Ristipellontie 1:lle (y-tunnus 3221157-4) Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32034 tontin nro 13 pysäköintiä varten (pinta-ala 1 490 m², Ristipellontie 3a) liitteenä olevan (Liite 3) maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (L3132-3),

- merkitä tonttiin 32034/ kohdistuva nykyinen voimassa oleva maanvuokrasopimus (sop.nro 21705, vuokraustunnus T1132-26) päättyväksi 31.5.2024,

- merkitä vuokraus S0132-2 päättyväksi 31.5.2024,

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

L1132-4

L1132-5

L3132-3

Päätöksen perustelut**Postiosoite**

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



22.05.2024

Teollisuustontin nykytilanne

Tontti 32034/9 on vuokrattu 31.12.2037 päättyvällä maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Ristipellontie 1:lle.

Tontista 32034/9 on asemakaavan muutoksella muodostettu tontit 32034/11, 12 ja 13.

Tontti 32034/11 on asemakaavassa 12814 (2023) osoitettu liikerakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Tontin pinta-ala on 9 062 m² ja rakennusoikeus 5 180 k-m². Tontilla sijaitsee 5 153 k-m²:n suuruinen tukku- ja vähittäiskaupan myymälähalli.

Tontti 32024/12 on asemakaavassa 12814 (2023) osoitettu liikerakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Tontin pinta-ala on 6 084 m² ja rakennusoikeus 8 200 k-m². Tontti on rakentamaton.

Tontti 32024/13 on asemakaavassa 12814 (2023) osoitettu pysäköinti- paikkojen korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 1 490 m² eikä sillä ole rakennusoikeutta.

Lisäksi vuokralaiselle on vuokrattu tilapäisvuokrauksella tontin 32034/9 ulkopuolista aluetta pysäköintiin. Osa em. vuokra-alueesta kuuluu nyt tonttiin 32024/11 ja osa jää liikennealueeseen. Tästä syystä tilapäisvuokraus merkitään päättyväksi tällä samalla päätöksellä.

Uudelleen vuokraus ja vuokraehdot

Vuokralainen on esittänyt toteutussuunnitelmat tontilla sijaitsevan rakennuksen muutostöille. Suunnitelmien mukaan rakennukseen toteutetaan liiketilaa 4 342 k-m² ja toimistoa 87 k-m². Rakennuksen jäljellejäävä toteutunut rakennusoikeus säilyy entisellään.

Tontin voimassa olevassa maanvuokrasopimuksessa vuokra on määritelty toteutuneen rakennusoikeuden 11 171 k-m²:n ja yksikköhinnan 12,00 euroa/k-m² (ind. 100) mukaan. Yksikköhinta vastaa teollisuustontin rakennusoikeuden hintaa alueella päätöksentekohetkellä vuonna 2007. Tontin nykyinen perusvuosivuokra on 6 703 euroa vuodessa ja vuosivuokra 144 851,83 euroa vuodessa.

Kaupunkiympäristölautakunta on 17.8.2021 § 377 päättänyt tontille 32034/9 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan maanvuokra määräytyy asemakaavan muutoksella muodostettaville tonteille liike- ja toimistotilan osalta 350 euroa/k-m² ja liikuntatilan osalta 300 euroa/k-m². Vuokra-aika on 31.5.2051 saakka.



22.05.2024

Asemakaavan muutoksella tontista 32034/9 on muodostettu kolme uutta tonttia, joiden käyttötarkoitusta on myös muutettu. Tästä syystä on tarkoituksenmukaista laatia kullekin tontille oma maanvuokrasopimus.

Tontin 32034/11 uudeksi perusvuokraksi saadaan 3 815,85 euroa vuodessa ja vuosivuokraksi 88 375,09 euroa vuodessa (ind. 2316). Vuokrausperusteena on käytetty toteutuneen liike- ja toimistotilan osalta 4 827 k-m² ja yksikköhintaa 15 euroa/k-m² (ind.100) sekä käyttämättömän rakennusoikeuden osalta 326 k-m² ja yksikköhintaa 12 euroa/k-m² (ind.100).

Tontin 32034/12 uudeksi perusvuokraksi saadaan 4 920,00 euroa vuodessa ja vuosivuokraksi 113 652,00 euroa vuodessa (ind. 2316). Vuokrausperusteena on käytetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 8 200 k-m² ja yksikköhintaa 12 euroa/k-m² (ind.100). Vuokrausperuste vastaa nykyistä teollisuustontin maanvuokrasopimusta ja vuokranmäärää tullaan tarkistamaan vastaamaan toteutuvaa rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta uudisrakentamisen yhteydessä.

Tontin 32034/13 uudeksi perusvuokraksi saadaan 74,50 euroa vuodessa ja vuosivuokraksi 1 720,95 euroa vuodessa (ind. 2316). Vuokrausperusteena on käytetty pysäköintialueiden yksikköhintaa 1 euro/m² (ind.100) ja alueen pinta-alaa 1 490 m².

Lisäksi todetaan, että vuokralaiselle on vuokrattu tilapäisvuokrauksella tontin 32034/9 ulkopuolista aluetta pysäköintiin 3 kuukauden irtisanomisajoin. Osa em. vuokra-alueesta kuuluu nyt tonttiin 32024/11 ja osa jää liikennealueeseen. Tästä syystä tilapäisvuokraus merkitään päättyväksi tällä samalla päätöksellä.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023 § 195 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa uudelleen vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin toimitilatontit ja kiinteistökehitys –tiimin päällikölle, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m² tai kun tontille on hyväksytty vuokrausperiaatteet.

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos tontti 11



22.05.2024

- | | |
|---|------------------------------------|
| 2 | Vuokrasopimusluonnos tontti 12 |
| 3 | Vuokrasopimusluonnos tontti 13 LPA |
| 4 | Maaperän tilan raportti |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Otteen liitteetOikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Maka/Make

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 62 §.

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 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:



22.05.2024

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

7 (7)

22.05.2024

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 22.05.2024.**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