



## § 654

### Tontin 46053/10 uudelleenvuokraaminen teollisuuskäyttöön Kiinteistö Oy Helsingin Karvaamokuja 1:lle (Pitäjänmäki, tontti 46053/10)

HEL 2020-011632 T 10 01 01 02

Karvaamokuja 1

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Helsingin Karvaamokuja 1:lle (y-tunnus 2405933-0) Helsingin Pitäjänmäessä sijaitsevan tontin 46053/10 (4 323 m<sup>2</sup> ja 10 900 k-m<sup>2</sup>, Karvaamokuja 1) teollisuus- ja varastotarkoitukseen 1.1.2021 – 31.12.2030 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti
- merkitä tontin nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 22361 päätty-mään 31.12.2020 (T1146-219)
- 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.

(T1146-265)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavasta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta



Maka / Make

Liite 1  
Esitysteksti  
Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen tontin vuokraamista uudelleen teollisuus- ja varastotarkoitukseen 31.12.2030 saakka. Tontin vuokra-aika päättyy tämän vuoden lopussa.

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa nro 12109 (17.5.2013) osoitettu KTY-tarkoitukseen, ja sen pinta-ala on 4 323 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 10 900 k-m<sup>2</sup>.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontilla sijaitsee 2 249 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen vuonna 1963 valmistunut teollisuusrakennus.

Vuokralainen harjoittaa tontilla ja sillä olevassa rakennuksessa teollisuus- ja varastotoimintaa.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat esityksen liitteinä 2 ja 3.

## Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2030 saakka teollisuus- ja varastotarkoitukseen.

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa muuttunut teollisuus- ja varastokäytöstä KTY-tarkoitukseen ja yleiskaavassa osoitettu edelleen toimitila-alueeksi.

Uudelleenvuokraus päätösesityksen mukaiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, jotta vuokralainen voi jatkaa liiketoimintaansa ja myöhemmin kehittää tonttia edelleen toimitilatontiksi. Mikäli vuokralainen päättää purkaa nykyisen rakennuksen ja toteuttaa tontille edellä sanotun asemakaavan mukaisen toimitilahankkeen, esitettävää maanvuokrasopimusta tullaan muuttamaan mm. vuokra-ajan, käyttötarkoituksen ja vuokran osalta.

Yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat uudelleenvuokrausta, eikä kaupungilla ei ole tontille tuona aikana muuta tarvetta.



## Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 71 589 euroa.

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 3 674,55 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 72 645,85 euroa (ind. 1977).

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

Uusi vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 17 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 336,09 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1977), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec hintavyöhykekartta 2018).

Lisäksi uusi vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden alittavaan 4 323 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen, joka vastaa tonttitehokkuutta e=1,0. Mainittua 4 323 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta on käytetty vuokran perusteena myös tonttia koskevassa aiemmassa, nyt päätettävässä sopimuksessa.

Edellä sanottu asemakaavan alittavan rakennusoikeuden käyttö perustuu tontin aiempaan sopimuskäytäntöön, tavallista lyhyempään vuokra-aikaan, kaavasta poikkeavaan rajattuun käyttötarkoitukseen ja siihen, että vuokralaisen on tarkoitus edelleen kehittää tonttia toimitilakäyttöön. 10 vuoden vuokrauksella teollisuus- ja varastokäyttöön mahdollistetaan vuokralaisen liiketoiminnan jatkuminen ja asemakaavan mukaisen toimitilahankkeen suunnittelu.

## Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

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

## Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimuksen 1 §:än esitetään erityistä ehtoa, että tontin käyttö rajoitetaan teollisuus- ja varastotarkoitukseen poiketen kaavanmukaisesta käyttötarkoituksesta, ja lisäksi vuokraa peritään vain tämän rajoitetun käyttötarkoituksen ja tonttitehokkuuden e=1,0 mukaisesti. Vuokralaisella on oikeus pitää tontilla



enintään 4 323 k-m<sup>2</sup> suuruista rakennusta, koska tontin vuokra myös perustuu asemakaavan rakennusoikeutta pienempään rakennusoikeuteen. Tontti vuokrataan hakijan pyynnöstä vain 10 vuodeksi, koska sitä on tarkoitus kehittää edelleen toimitilakäyttöön, ja tästä johtuen vuokralainen saa sopimuksen 15 §:ssä tavallista laajemman etuoikeuden saada tontti uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toimitilatarkoitukseen.

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimukseen 24 §:än esitetään erityistä ehtoa, joka velvoittaa vuokralaisen sallimaan Helen Sähköverkko Oy:n muuntamon pitämisen vuokra-alueella.

Muuten uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin sopimusehdoin.

#### 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

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavasta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

Maka / Make

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1  
Esitysteksti



---

Liite 1