



05.02.2024

8 §**Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Takkatie 18:lle (Pitäjänmäki, tontti 46038/5)**

HEL 2024-000939 T 10 01 01 02

Takkatie 18

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys –tiimin päällikkö päätti

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Takkatie 18:lle (y-tunnus 0109054-6) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46038 tontin nro 5 (pinta-ala 1 431 m², rakennusoikeus 1 431 k-m², os. Takkatie 18) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- merkitä tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop.nro 21911, vuokraustunnus T1146-205) päättyväksi 31.3.2024,

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

T1146-288

Päätöksen perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Kiinteistö Oy Takkatie 18 pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 46038/5 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.2009 - 31.12.2025.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 4869 (1961), jossa tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 1 431 m² ja rakennusoikeus 1 431 k-m².

Tontilla sijaitsee 952 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus, mikä vastaa 67 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontin uudelleenvuokraus



05.02.2024

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2047 saakka pienteollisuustarkoitukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta on 11.12.2018 § 632 vahvistanut alueelle vuokrausperiaatteet, joiden mukaan po. tontti 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 nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 571,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, ja nykyinen vuosivuokra 12 339,31 euroa.

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 724,28 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 16 774,21 euroa (ind. 2316).

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 § 220 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vasta alkuperäisen vuokra-ajan päättymisestä lukien. Tontin uudesta vuosivuokrasta peritään näin ollen 74 % nykyisen maanvuokrasopimuksen alkuperäiseen päättymispäivään eli 31.12.2025 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 313 euroa/k-m² (ind. 2316), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Property Oy/15.2.2021).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu edellä mainittujen vuokrausperiaatteiden mukaisesti tonttitehokkuuslukua $e=0,75$ vastaavaan rakennusoikeuteen 1 073 k-m².

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen



05.02.2024

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 § 220 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023, § 195 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) toimitilatontit ja kiinteistökehitys –tiimin päällikölle 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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 8 §.

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 tiedoksi saannista.

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



05.02.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointin 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

6 (6)

05.02.2024

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 05.02.2024.**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