



13.12.2022

Asia/21

## § 707

### Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Lampettikuja 6:lle (Suutarila, tontti 40199/7)

HEL 2022-013899 T 10 01 01 02

Lampettikuja 6

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata Kiinteistö Oy Lampettikuja 6:lle (y-tunnus 2998864-9) teollisuustarkoitukseen Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40199 tontin nro 7 (pinta-ala 5 425 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 3 798 k-m<sup>2</sup>, os. Lampettikuja 6) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- merkitä tontin alueeseen kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop.nro 21233) päättyväksi 31.12.2022,

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

T1140-79

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Maaperän tilan raportti

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-



Maka/Make  
lautakunta  
Liite 1  
Liite 2  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Kiinteistö Oy Lampettikuja 6 pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 40199/7 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Tontin nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.12.2005 - 30.11.2035.

Tontilla 40199/7 on voimassa asemakaava nro 11221 (2004), jossa tontti on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 5 425 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3 798 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee 3 045 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuusrakennus.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu osin toimitila-alueeksi.

Tontin uudelleen vuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2051 saakka liiketarkoitukseen.

Uusia vuokrausperusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeseen ja yleiskaavassa toimitila-alueeseen sekä asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta, ei uudelleen vuokraukselle ole estettä.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisten maanvuokrasopimusten mukaiset velvoitteensa.

Vuokra ja vuokrausehdot

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 1 709,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, ja nykyinen vuosivuokra 34 470,53 euroa.



Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 1 899,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 41 588,10 euroa (ind. 2190).

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 83 % nykyisen maanvuokrasopimuksen alkuperäiseen päättymispäivään eli 30.11.2035 saakka.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä todellisen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 10,00 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 219 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 2190), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec hintavyöhykekartta/2021).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen 3 798 k-m<sup>2</sup>.

#### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

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

Tontin uudelleen vuokraus jo tässä vaiheessa, kun vuokra-aikaa on jäljellä 12 vuotta, on perusteltua, koska vuokralainen on myymässä vuokraoikeutta ja pidempi vuokra-aika mahdollistaa toiminnan pitkäjänteisen jatkumisen tontilla ja sillä sijaitsevassa rakennuksessa.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

#### Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokra-



sopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Maaperän tilan raportti

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

Maka/Make

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2