



### 13

## Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Kankiraudantie 2:lle (Malmi, tontti 38171/24)

HEL 2024-011652 T 10 01 01 02

Kankiraudantie 2b

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Helsingin Kankiraudantie 2:lle (Y-tunnus 0113508-9) teollisuus- ja varastotarkoitukseen Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin nro 38171 tontin nro 24 (pinta-ala 5 808 m<sup>2</sup>, os. Kankiraudantie 2b) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- 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.

(T1138-367)

### Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Kiinteistö Oy Helsingin Kankiraudantie 2 pyytää päätösesityksen mukaisen tontin 38171/24 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.2005-31.12.2024.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 8536 (1982), jossa se on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 5 808 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 5 808 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee 3 257 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuus- ja varastorakennus, mikä vastaa 56 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2049 saakka teollisuustarkoitukseen.



Uusia vuokrauserusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille. Tattariharjun yritysalueella vakiintuneen käytännön mukaan, kun tonttitehokkuusluku  $e=1,0$  tai enemmän, käytetään vuokranmääräytymisperusteena tonttitehokkuuslukua  $e=0,75$ . Mikäli vuokra-alueen toteutunut rakennusoikeus ylittää tonttitehokkuuslukua  $e=0,75$  vastaavan rakennusoikeuden, käytetään vuokranmääräytymisperusteena toteutunutta rakennusoikeutta.

Alueella tonttien nykyiset vuokraukset ovat enintään vastaavan pituisia.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuustarkoitukseen ja yleiskaavassa toimitila-alueeksi. Asemakaavoitus-palvelu puoltaa uudelleenvuokrausta.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

#### Tontin uusi vuokra

Tontin nykyinen perusvuosivuokra on 1 568,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa nykyarvoa noin 36 001,28 euroa.

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 2 178,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa nykyarvoa noin 50 442,48 euroa (ind. 2316).

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

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 10,00 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa nykyarvoa noin 231 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 2316), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

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

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu tonttitehokkuuslukua  $e=0,75$  vastaavaan rakennusoikeuteen 4 356 k-m<sup>2</sup>.

#### Valtiontukiarviointi

Kiinteistö Oy Helsingin Kankiraudantie 2:n kanssa tehtävän vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu ja varmistettu ulkopuolisen arvioitsijan arviolla vuokratason markkinaperusteisuus. Vuokra on



markkinaehtoinen, joten Kiinteistö Oy Helsingin Kankiraudantie 2 ei saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtioneutua.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua, eivätkä näin ollen ole valtioneutua, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtioneutun käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 74 ja 97).

#### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

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 kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

#### Toimivalta

Kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön 16 luvun 1 §:n ja 2 momentin 1 kohdan 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  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



---

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Maka/Make

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2