



24.10.2023

Asia/7

§ 532

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Tapulikaupungintie 35:lle (Suutarila, tontti 40149/17)

HEL 2023-012166 T 10 01 01 02

Tapulikaupungintie 35/ Lampputie 14

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Tapulikaupungintie 35:lle (Y-tunnus 2495846-7) teollisuustarkoitukseen Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40149 tontin nro 17 (pinta-ala 8 690 m², rakennusoikeus 6 518 k-m², os. Tapulikaupungintie 35) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

- merkitä tontin alueeseen kohdistuvan nykyisen vuokrasopimuksen (sop.nro 21518) päättyväksi 31.10.2023.

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

(T1140-80)

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
- 3 Kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti



24.10.2023

Asia/7

Maka/Make

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
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 Helsingin Tapulikaupungintie 35 pyytää päätösesityksen mukaisen tontin 40149/17 vuokraamista teollisuustarkoitukseen.

Nykyinen vuokra-alue käsittää määräalat tonteista 40149/1 ja 5. Vuokra-alueen maanvuokrasopimuksen 21518 vuokra-aika on 1.2.2007 - 31.1.2037. Asemakaavan muutoksen johdosta vuokra-alue kuuluu kokonaisuudessaan nyt vuokrattavaan tonttiin 40149/17.

Tontilla 40149/17 on voimassa asemakaava nro 11460 (2007), jossa tontti on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 8 690 m² ja rakennusoikeus 6 518 k-m².

Tontilla sijaitsee 3 909 k-m²:n suuruinen liikerakennus.

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

Tontin vuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2051 saakka teollisuustarkoitukseen.

Uusia vuokrauserusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeseen ja yleiskaavassa kantakaupunkialueeseen. Asemakaavoituspalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta. Uudelleen vuokraukselle ei ole estettä.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisten maanvuokrasopimusten mukaiset velvoitteensa.

Vuokra ja vuokrausehdot



Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 2 496,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, ja nykyinen vuosivuokra 50 344,32 euroa.

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 3 259,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 74 794,05 euroa (ind. 2295).

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

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä todellisen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 10,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 230 euroa/k-m² (ind. 2295), 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 6 518 k-m².

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

Uudelleen vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot



24.10.2023

Asia/7

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Maaperän tilan raportti
- 3 Kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2