



§ 89

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaokselle tontin varaamiseksi Werkstaden kiinteistöille perustettavan yhtiön lukuun sekä vuokrauserusteiden vahvistaminen (Mellunkylä, tontti 47046/39)

HEL 2017-009422 T 10 01 01 00

Kivikonlaita 22

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle, että Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47046 tontti 39 varattaisiin Werkstaden kiinteistöille perustettavan yhtiön lukuun 31.12.2018 saakka teollisuusrakennuksen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajan on laadittava suunnitelmat tontin rakentamiseksi yhteistyössä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön kanssa sekä esitettävä ennen maanvuokrasopimuksen tekemistä selvitys hankkeen toteutuksesta ja rahoituksesta.

2

Kaupunki ei vastaa siitä vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siksi, että tonttia koskevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei aikanaan voida solmia.

3

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.



4

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennusta-paohjeita. Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

5

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä vuokrausperusteet siten, että Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47046 tontti 39 vuokrataan Werkstaden kiinteistöille perustettavan yhtiön lukuun 30 vuodeksi vuokran perustuessa elinkustannusindeksiin sidottuun pääoma-arvoon 12 euroa/k-m² (ind. 100), joka vastaa nykyhintana 231 euroa/k-m², sekä muutoin teollisuustonttien maanvuokrasopimuksen mukaisin ehdoin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelujen yritystonttitiimipäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja



12.09.2017

Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kartta

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta B

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Kaupungin sisäiset otteidensaajat

Liite 1

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireille tulo

Werkstaden kiinteistöt pyytää 25.4.2017 päivätyllä hakemuksellaan, että sille varattaisiin tontti 47046/39 teollisuusrakennuksen suunnittelua varten.

Tiedot hakijasta

Werkstaden kiinteistöt on vuonna 2016 perustettu ruotsalainen yritys, joka rakentaa, myy ja vuokraa teollisuustiloja pienille ja keskisuurille yrityksille. Werkstaden kiinteistöillä on tarkoitus jäädä paikalliseksi toimijaksi rakennettavaan teollisuusrakennukseen.

Werkstaden kiinteistöt on Brunswick Real Estate'n ja P&E Perssonin omistama yhtiö. Kumpikin yhtiöistä toimii pohjoismaisilla kiinteistömarkkinoilla aktiivisesti ja niiden omistuksessa on useita vastaavia kiinteistö-



jä kuin suunniteltava hanke on. Brunswick Real Estate on perustettu Leimdörferin ja Sveafastigheterin yhdistymisestä.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Hakemuksen mukainen tontti 47046/39 sijaitsee Kivikon teollisuusalueella.

Tontti 47046/39 kuuluu voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 27.11.2002 vahvistaman ja 17.1.2003 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10860 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin pinta-ala on 8 136 m² ja sen rakennusoikeus 4 068 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,5.

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 25 % tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin, joista myymälätilojen osuus saa olla enintään 5 % tontin kerrosalasta.

Tontin varaaminen ja vuokrausperusteiden vahvistaminen

Esittelijän mielestä po. tontin varaaminen ja vuokraus myöhemmin päätettävänä ajankohtana hakijalle on perusteltua.

Hakijalla on suunnitteilla rakentaa po. tontille teollisuusrakennus, joka tarjoaa tuotanto- ja toimitiloja useille pienyrityksille omistuspohjaisesti, sekä jäädä myös itse toimijaksi kiinteistöyhtiön toteuttamaan rakennukseen.

Hanke tukee kaupungin elinkeinostrategian toteuttamista ja pienyritysten toimitilatarjonnan parantamista.

Esittelijän mielestä samalla on syytä vahvistaa po. tontille vuokranmääräytymisperusteet niin, että se voidaan vuokrata varausajan jälkeen varauksensaajalle virkamiespäätöksellä 30 vuodeksi vuokran perustues- sa elinkustannusindeksiin sidottuun pääoma-arvoon 12 euroa/k-m² (ind. 100), joka vastaa nykyarvoa 231 euroa/k-m² (ind. 1922). Hintaa voidaan pitää perusteltuna, koska se vastaa Newsecin laatiman hinta- vyöhykekartan mukaista teollisuustontin hintaa alueella.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kartta



12.09.2017

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta B

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Kaupungin sisäiset otteidensaajat

Liite 1