



27.02.2024

Asia/15

§ 120

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Ruosilantie 7:lle (Konala, tontti 32051/9)

HEL 2024-001668 T 10 01 01 02

Ruosilantie 7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Ruosilantie 7:lle (Y-tunnus 0876453-1) teollisuus- ja varastotarkoitukseen Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32051 tontin nro 9 (pinta-ala 4 840 m², rakennusoikeus 4 840 k-m², os. Ruosilantie 7) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

- määrätä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytykseksi vuokralaisen antaman kirjallisen vakuutuksen, että tontilla sijaitsevalla rakennuksella on voimassa oleva rakennuslupa ja että rakennus on rakennusluvnan mukainen.

- merkitä tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop.nro 13788) päättyväksi 31.3.2024.

- 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.

(T1132-35)

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	Otteen liitteet
Vuokralainen	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2
Maka/Make	Esitysteksti Liite 1 Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Kiinteistö Oy Helsingin Ruosilantie 7 pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 32051/9 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Hakijalle on vuokrattu tontti 32051/2, jonka maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on 1.1.1987 - 31.12.2025. Asemakaavan muutoksen johdosta vuokrauksen kohteena on tontti 31051/9.

Tontilla 32051/9 on voimassa asemakaava nro 11471 (2007), jossa tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 4 840 m² ja rakennusoikeus 4 840 k-m².

Tontilla sijaitsee 4 162 k-m²:n suuruinen teollisuus- ja varastorakennus.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu kantakaupunkialueeksi.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2040 saakka pienteollisuustarkoitukseen.

Uusia vuokrausperusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuustarkoitukseen ja yleiskaavassa kantakaupunkialueeseen. Asemakaavoituspalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta vuoden 2040 loppuun saakka, joten uudelleen vuokraukselle ei ole estettä. Alueella olevat vuokraukset ovat enintään samanpituisia.



Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Vuokra ja vuokrausehdot

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 2 103,53 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, ja nykyinen vuosivuokra 40 400,40 euroa.

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 2 420,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa indeksissä (ind. 2318) noin 56 095,60 euroa.

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 72 % nykyisen maanvuokrasopimuksen alkuperäiseen päättymispäivään eli 31.12.2025 saakka.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä todellisen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 10,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa indeksissä (ind. 2318) noin 232 euroa/k-m² 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 4 840 k-m².

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

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

Toimivalta



27.02.2024

Asia/15

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 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

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2