



26.06.2017

**48 §****Axflow Oy:lle vuokratun teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Viikki, tontti 36007/2)**

HEL 2017-007152 T 10 01 01 02

Jokisuunkuja 3

**Päätös**

Tontit –yksikön päällikkö päätti muuttaa Axflow Oy:lle (y-tunnus 0108916-6) teollisuus- ja varastotarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin 36007 tontin nro 2 (pinta-ala 994 m<sup>2</sup>, os. Jokisuuntie 2) vuokrasopimusta (sop.nro 11201, laskutustunnus T1136-7) 1.9.2017 alkaen seuraavin ehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2019 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 417 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100, ja että kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuosivuokra 31.3.2019 saakka on 8 031 euroa. Perittävä vuokra 1.9.2017 - 31.3.2019 väliseltä ajalta on 12 716 euroa.

2

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemasta.

3

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta, joka on voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä maaperään sijoitetuista jätteistä, esimerkiksi tuhkasta ja betonista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alue.



26.06.2017

## 4

Ennen tätä sopimusta vuokra-alueesta on ollut voimassa aiempi maanvuokrasopimus, joka alkoi 1.7.1979 (sopimusnumero 11201). Alue on ollut vuokrattuna Axflow Oy:lle teollisuus- ja varastotarkoitukseen.

Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tätä sopimusta jatkettaessa eikä aiemmin tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokraoikeuden siirron yhteydessä vuokralainen on velvollinen antamaan uudelle vuokralaiselle selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen jäljempänä tässä sopimuksessa sanotut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

## 5

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksiin sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemmin voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.



26.06.2017

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on edellä tässä pykälässä sanotun mukaisesti puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

## Päätöksen perustelut

### Taustaa

Viikinrannan teollisuusalueen rakennuskanta on peruskorjausvaiheessa. Jotta rakennuksissa suoritettava mittava peruskorjaus olisi kannattavaa, edellyttää se vuokrasopimusten jatkamista jo tässä vaiheessa. Alueelta on tullut useita kyselyjä vuokrasopimusten jatkamismahdollisuuksista.

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä 12.12.2013 Viikinrannan teollisuusalueen vuokrausperusteet. Niiden perusteella tonttien vuokrasopimusta voidaan muuttaa siten, että vuokraa tarkistetaan nykyhintatasoon ja että vuokrasopimuksen päättymispäiväksi merkitään 31.12.2034.

### Hakemus ja tiedot hakijasta

**Postiosoite**

PL 2200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



26.06.2017

Axflow Oy pyytää, että sille vuokratun Viikinrannan teollisuusalueen tontin nro 36007/2 vuokrasopimusta jatkettaisiin vuoden 2034 loppuun saakka.

#### Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 36007/2 on vuokrattu Axflow Oy:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 400,96 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 6 211,35 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti nro 36007/2 kuuluu voimassa olevan ympäristöministeriön 20.10.1986 hyväksymän ja 28.11.1986 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 9131 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T).

Tontin pinta-ala on 994 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 596 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,6.

Tontilla sijaitsee 588 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen pienteollisuusrakennus.

#### Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Kiinteistölautakunta päätti 12.12.2013 pitämässään kokouksessa hyväksyä Viikinrannan pienteollisuusalueelle vuokrausperusteet, joiden mukaan teollisuustonttien vuokrasopimuksia voidaan muuttaa siten, että sopimukset päättyvät 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemasta, ja että vuokranmääräytymisperusteena käytetään elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 14 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 270 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1926).

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind.100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind.1926)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1926)
596	14	270	417	8 031

Edellä mainittujen vuokrausperusteiden lisäksi kiinteistölautakunta päätti hyväksyä, että vuokrasopimukseen lisätään kullekin tontille kuulu-



26.06.2017

va ehto maaperänpilaantuneisuudesta ja sen mahdollisesta kunnostamisesta.

**Toimivalta**

Tällä päätöksellä hyväksyttävä pitkäaikainen vuokraus on yritystontteja koskevien kaupungin päätösten mukainen ja noudattaa kaupungin vaikiintuneita käytäntöjä

Kaupunkiympäristön toimialan organisaatiouudistuksen ja delegointipäätösten (Kaupunginhallituksen johtamisen jaoston päätös 22.5.2017 (90 §), hallintosääntö 16 luku 1§2 mom 2-kohta) perusteella 1.6.2017 alkaen Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit –yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään yritystoimintaa varten pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

**Lisätiedot**

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

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Vuokralainen

Maka  
Laskutus

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 48 §.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

---

**Postiosoite**

PL 2200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



26.06.2017

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

**Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

8 (8)

26.06.2017

Esko Patrikainen  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 27.06.2017.