

**34 §****Teollisuustontin vuokraaminen Local Invest Brothers Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Pitäjänmäki, tontti 46038/2)**

HEL 2019-006257 T 10 01 01 02

Takkatie 24

**Päätös**

Tontit –yksikön yksikköpäällikkö päätti:

- vuokrata Local Invest Brothers Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (y-tunnus 2699317-8) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46038 tontin nro 2 (pinta-ala 1 704 m<sup>2</sup>, os. Takkatie 24) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti

T1146-258

**Päätöksen perustelut****Tiivistelmä**

Local Invest Brothers Oy:lle esitetään vuokrattavaksi 31.12.2047 saakka Pitäjänmäellä sijaitseva tontti 46038/2 teollisuus- ja varastotarkoituksiin. Yhtiön on tarkoitus toteuttaa tontille teollisuusrakennus, johon sijoittuvat yhtiön tuotanto- ja toimistotilat.

**Hakija ja hanke**

Local Invest Brothers Oy pyytää, että yhtiölle vuokrataan pitkäaikaisesti teollisuustontti 46038/2 Pitäjänmäen teollisuusalueelta perustettavan yhtiön lukuun.

Tontille rakennettavaan rakennukseen tulee toimimaan Pan-Seri, Tekstiilipaino ja Brodeeraus Oy -niminen yritys, jonka toimialana on silkkipainanta ja brodeeraustyöt. Yhtiön liikevaihto vuonna 2017 oli noin 0,6 milj. euroa ja se työllistää 4 henkilöä.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontille asemakaavan osoittama 1 704 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuusrakennus, johon sijoittuu yrityksen tuotanto- ja toimistotilat.



### Kaava- ja tonttitiedot

Tontti nro 46038/2 on asemakaavassa nro 4869 (1961) osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen, jolle saa rakentaa kaksikerroksisen teollisuus- ja varastorakennuksen.

Tontin pinta-ala on 1 704 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1 704 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,0.

Tontilla sijaitsee 1 042 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuusrakennus. Rakennus on erittäin huonokuntoinen ja hakija ottaa vastattavakseen rakennuksen purkamisen kustannuksellaan.

### Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi tontti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tontin vuokraaminen hakijalle perustuu tämän kanssa käytyihin neuvotteluihin. Tontin vuokraoikeus on pitkään ollut myynnissä edellisen vuokralaisen konkurssipesällä. Hakijan kanssa on päädytty vuokraoikeuden siirtoon ehdolla, että se ottaa vastattavakseen tontilla sijaitsevan rakennuksen purkamisen sekä maaperän puhdistamisen maanvuokrasopimuksen 11 §:n mukaisesti.

### Tontin vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksessä mainittu tontti 31.12.2047 saakka.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.12.2018 § 632 mm. että Pitäjänmäen Takkatien ja Arinatien pienteollisuusalueella korttelissa 46038 tontit voidaan vuokrata 31.12.2047 saakka.

### Tontin vuokra

Tontin perusvuosivuokraksi esitetään 1 022 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän hetkisen elinkustannusindeksin (1972) mukaan noin 20 162 euroa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on säännöty.

Tontin vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen Pitäjänmäen teollisuusalueen markkinaehtoiseen yksikköhintaan 12 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa nykyrahassa noin 237 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1972), sekä kaupunginvaltuuston päättämän viiden prosentin vuotuisen tuottoon.



28.05.2019

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec, hintavyöhykekartta 2019).

Esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 1 704 k-m<sup>2</sup>:n suuruiseen rakennusoikeuteen (1 704 k-m<sup>2</sup> x 12 euroa/k-m<sup>2</sup> x 0,05 x 19,72).

### Vuokranalennus

Nyt vuokrattavalla tontilla on aiemmin toiminut useita pesulayrittäjiä, viimeksi Kera-Pesu Oy. Sen konkurssin jälkeen tontille on jäänyt purettava rakennus sekä maaperä on todettu pilaantuneen. Kaupunki on ottanut rakennuksen haltuunsa sekä vastaa maaperän puhdistamisesta.

Hakijan kanssa on sovittu, että se vastaa rakennuksen purkamisesta kustannuksellaan kokonaan ennen uudisrakentamisen alkua. Arvioitu purkukustannus on 100 000 – 150 000 euroa. Tästä syystä on perusteltua, että vuosivuokrasta peritään 50 % vuoden 2029 loppuun saakka, minkä jälkeen vuosivuokra peritään täysimääräisenä. Perittävä vuokra on tällöin noin 10 000 euroa vuodessa ja 10 vuoden ajalta noin 100 000 euroa, mikä vastaa purkukustannuksen minimihintaa.

Hakijan on noudatettava liitteenä olevan (liite 2) rakennuksen purkuohjeen mukaisia ehtoja.

### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu edellä sanottujen lautakunnan alueelle päättämien vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

### Toimivalta

Kaupunginhallituksen johtamisen jaoston päätöksen 22.5.2017 (90 §), hallintosäntö 16 luku 1§2 mom 2-kohdan mukaan tontit –yksikön päällikkö antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika ja hallintosäännön 16 luku 5§1 mom 14-kohdan mukaan tontit –yksikön päällikkö voi päättää myöntää alennuksen maanvuokraan määräajaksi, kun alennuksen kokonaisarvo on enintään 200 000 euroa.



## Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -

palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

## Pöytäkirja

4 (7)

28.05.2019

### Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Toimintaohjeet rakennuksen purkua varten
- 3 Maaperän tilan raportti

### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

#### Ote

Vuokralainen

Maka/Make

#### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3

---

#### Postiosoite

PL 58213  
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



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

#### **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

##### **Pöytäkirjan 34 §.**

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 tiedoksisaannista.

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 seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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 oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- 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 58213  
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



28.05.2019

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**

7 (7)

28.05.2019

Esko Patrikainen  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 28.05.2019.

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto: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