



§ 173

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Atomitalolle (Pitäjänmäki, tontti 46033/9)

HEL 2020-002508 T 10 01 01 02

Atomitie 3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Atomitalolle (y-tunnus 0495032-9) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46033 tontin nro 9 (pinta-ala 12 698 m², os. Atomitie 3) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit –yksikön päällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(T1146-260)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Kiinteistö Oy Atomitalo pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 46033/9 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen neljäksi vuodeksi.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.4.2009-31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10515 (1978), jossa se on osoitettu teollisuustarkoitukseen. Tontin pinta-ala on 12 698 m² ja rakennusoikeus 34 965 k-m².

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu osin asuntovaltaiseksi (A1), mutta pääosin toimitila-alueeksi. Tontilla sijaitseva rakennus on teollisuuskäytössä.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2024 saakka teollisuustarkoitukseen.

Uusia vuokrausperusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuustarkoitukseen (T) ja yleiskaavassa pääosin toimitila-alueeksi. Asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta.

Alueella tonttien nykyiset vuokraukset ovat enintään vastaavan pituisia. Vuokralainen on esittänyt, että tontti vuokrattaisiin vain viideksi vuodeksi.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 4 571,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän hetkisen indeksin mukaan noin 89 957,28 euroa.



Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 6 476,15 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa nykyrahassa noin 127 515,39 euroa (ind. 1969).

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

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 17,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa nykyrahassa 335 euroa/k-m² (ind. 1969), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsecin/hintavyöhykekartta 2018).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan alittavaan 7 619 k-m²:n rakennusoikeuteen. Rakennusoikeus vastaa 60 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Samaa perustetta on käytetty tontin nykyisessä vuokrasopimuksessa.

Edellä sanottu asemakaavan alittava rakennusoikeuden käyttö perustuu aikaisemman kiinteistölautakunnan pitkään käyttämään vuokrauskäytäntöön asemakaavan rakennusoikeuden osoittauduttua alueella liian tehokkaaksi ja siten estävän tai haittaavan vuokraamista, rakentamista ja asemakaavan käyttötarkoituksen mukaista yritystoimintaa.

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

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön 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



31.03.2020

Asia/14

Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1