



§ 588

Teollisuustontin uudelleenvuokraus Crys-Kiinteistöt Oy:lle (Herttoniemi, tontti 43074/5)

HEL 2019-011034 T 10 01 01 02

Mekaanikonkatu 12

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Crys-Kiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 0107334-0) Helsingin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelissa 43074 sijaitsevan teollisuustontin nro 5 (19 742 m² ja 39 484 k-m², Mekaanikonkatu 12) autoliikettä ja –korjaamoa varten ajaksi 1.1.2020 – 31.12.2049 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti,
- määrätä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytykseksi vuokralaisen antaman kirjallisen vakuutuksen, että tontilla olevilla rakennuksilla on rakennusluvat ja ne ovat luvan mukaisessa kunnossa ja käytössä, ja että vakuutus otetaan maanvuokrasopimuksen liitteeksi,
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimpäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(T1143-247)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Maaperän tilan raportti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Maka/Make

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää teollisuustontin 43074/5 vuokraamista uudelleen autoliiketoimintaa varten.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.1995 – 31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 8238 (1981), jossa se on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen, sen pinta-ala on 19 742 m² ja rakennusoikeus 39 484 k-m².

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontilla sijaitsee hyväkuntoiset 1-2 kerroksiset yhteensä 11 159 k-m²:n suuruiset autoliike- ja korjaamorakennukset

Vuokralaisen omistamissa rakennuksissa toimii tällä hetkellä Veljekset Laakkonen Oy –niminen yritys, joka harjoittaa autoliiketoimintaa ja työllistää kohteessa 103 henkilöä.

Hakemus on esityksen oheismateriaalina.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2049 saakka autoliiketoimintaan.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoi-



tettu teollisuustarkoitukseen ja yleiskaavassa osoitettu toimitila-alueeksi, ja asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta.

Alueella tonttien nykyiset vuokraukset ja uudelleenvuokraukset ovat enintään vastaavan pituisia.

Uudelleenvuokraukselle ei ole estettä, koska tontilla oleva rakennuskanta ja pihapiiri ja siihen rajautuva lähiympäristö ovat erittäin hyvässä kunnossa.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 12 578,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951 = 100, mikä vastaa tämän hetkisen elinkustannusindeksin (ind. 1973) mukaan noin 236 309,80 euroa vuodessa.

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 13 325,85 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa tämän hetkisen elinkustannusindeksin mukaan noin 262 919 euroa vuodessa (ind. 1973).

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

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 13,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa tämän hetkisen elinkustannusindeksin mukaan noin 266 euroa/k-m² (ind. 1973), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (arviolausunto GEM Property Oy, 29.3.2018).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu tonttitehokkuuslukua e=1,0 vastaavaan rakennusoikeuteen.

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

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 9.10.2019 § 297 hyväksymän hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin kohdan 1 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
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Maaperän tilan raportti

Oheismateriaali

- 1 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2



06.10.2020

Asia/14

Esitysteksti