



§ 63

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Sumo Mekaanikonkatu 3 Oy:lle (Herttoniemi, tontti 43078/10)

HEL 2023-000680 T 10 01 01 02

Mekaanikonkatu 3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Sumo Mekaanikonkatu 3 Oy:lle (y-tunnus 2138365-3) teollisuusrakennusta varten Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43078 tontin nro 10 (pinta-ala 8 420 m², os. Mekaanikonkatu 3) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- merkitä tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop.nro 23534) päättyväksi 28.2.2023,

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

T1143-274

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kartta vuokrasopimusehtoon

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti



31.01.2023

Asia/18

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Maka/Make

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Sumo Mekaanikonkatu 3 Oy pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 43078/10 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.2015-31.12.2044.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10582 (1998), jossa se on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten rakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 8 420 m² ja rakennusoikeus 8 420 k-m².

Tontilla sijaitsee 9 604 k-m²:n suuruinen autoliikerakennus.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2049 saakka teollisuustarkoitukseen.

Uusia vuokrausperusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille. Herttoniemen yritysalueella vakiintuneen käytännön mukaan, kun tonttitehokkuusluku $e=1,0$ tai enemmän, käytetään vuokranmääräytymisperusteena tonttitehokkuuslukua $e=1,0$. Mikäli vuokra-alueen toteutunut rakennusoikeus ylittää tonttitehokkuuslukua $e=1,0$ vastaavan rakennusoikeuden, käytetään vuokranmääräytymisperusteena toteutunutta rakennusoikeutta.

Alueella tonttien nykyiset vuokraukset ovat enintään vastaavan pituisia.

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



tettu teollisuustarkoitukseen ja yleiskaavassa toimitila-alueeksi. Asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Hakija perustelee uudelleen vuokrausta jo tässä vaiheessa, koska vuokralaisella on tarkoitus myydä vuokraoikeus. Uudella vuokralaisella on tarkoitus purkaa tontilla sijaitsevat rakennukset ja toteuttaa uudisrakentamisella moderni autotalo, joka on tarkoitus toteuttaa hiilineutraalitavoitteiden mukaisesti.

Tontille tuleva vuokralainen toimii tällä hetkellä Itäkeskuksen keskustan asemakaavan muutosalueella, johon tämänhetkisen tiedon mukaan on suunnitteilla noin 50 000 k-m² asuntorakentamista. Olemassa olevan autotalon liiketoiminnan jatkuminen toteutettaisiin nyt uudelleen vuokrattavalla tontilla.

Tontin uusi vuokra

Tontin nykyinen perusvuosivuokra on 5 042,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 101 697,14 euroa.

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 6 482,70 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 143 332,50 euroa (ind. 2211).

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 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vasta alkuperäisen vuokra-ajan päättymisestä lukien. Tontin uudesta vuosivuokrasta peritään näin ollen 71 % nykyisen maanvuokrasopimuksen alkuperäiseen päättämispäivään eli 31.12.2044 saakka.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan autoliiketoimintaa varten 13,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 298 euroa/k-m² (ind. 2211) sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec/hintavyöhykekartta 2021).



Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu toteutuneeseen rakennusoi-
keuteen 9 604 k-m².

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimus-
luonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien ton-
tin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi
kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin
maanvuokrasopimusehdoin.

Lisäksi vuokrasopimukseen tulee maininta, että vuokralainen on tietoi-
nen pyöräily- ja jalankulkureitin suunnittelusta Mekaanikonkadulle ja
sen toteuttamiseen liittyvästä mahdollisesta tontin osan luovutuksesta.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mu-
kaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnas-
sa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokra-
sopimuksin 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 Sijaintikartta
- 3 Kartta vuokrasopimusehtoon

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta



31.01.2023

Asia/18

Maka/Make

Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3