



## § 652

### Liiketontin uudelleenvuokraus Etola Kiinteistöt Oy:lle (Herttoniemi, tontti 43012/17)

HEL 2020-011631 T 10 01 01 02

Hitsaajankatu 14

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata uudelleen Etola Kiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 2328286-4) Helsingin Herttoniemessä sijaitsevan liiketontin 43012/17 (3 515 m<sup>2</sup>, 4 600 k-m<sup>2</sup>, Hitsaajankatu 14) liike- ja toimistotarkoitukseen 1.1.2021 – 31.12.2049 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti
- merkitä tontin nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 8922 päätty-mään 31.12.2020 (L1143-5)
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puo-lesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L1143-62)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavasta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Maka / Make	Esitysteksti
	Liite 1
Vuokralainen	Esitysteksti



Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta  
Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen tontin vuokraamista uudelleen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.7.1970 – 31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10548 (1999), jossa se on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös julkista palvelutilaa sekä tiloja huvi- ja viihdetarkoituksiin (K). Tontin pinta-ala on 3 515 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 4 600 k-m<sup>2</sup>.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu liike- ja palvelukeskustan alueeksi (C1).

Tontilla sijaitsee 3-kerroksinen ja 3 295 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen liikerakennus.

Vuokralainen harjoittaa tontilla ja sillä olevassa rakennuksessa liiketoimintaa ja lisäksi tiloja on vuokrattu huoneenvuokrasopimuksella mm. anniskeluravintolatoimintaan.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat esityksen liitteinä 2 ja 3.

## Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2049 saakka liike- ja toimistotarkoitukseen.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille. Alueella jo tehtyjen tonttien uudelleenvuokrausten vuokra-ajat ovat enintään vastaavan pituisia.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liiketarkoitukseen ja yleiskaavassa osoitettu liike- ja palvelukeskustan alueeksi, ja yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.



Uudelleenvuokraukselle ei ole myöskään estettä, koska tontilla oleva rakennuskanta ja pihapiiri ja siihen rajautuva lähiympäristö ovat tyydyttävissä kunnossa päätösehdotuksen mukainen vuokra-aika huomioon ottaen.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

#### Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 3 557 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 69 290,36 euroa (ind. 1948).

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 3 690,75 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 72 966,13 euroa (ind. 1977).

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

Tontin vuosivuokra nousee tonttia uudelleen vuokrattaessa noin neljällä tuhannella eurolla.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 21 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 415,17 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1977), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Gem Property Oy 20.5.2020).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu alueella käytettävään tonttitehokkuuslukua e=1,0 vastaavaan rakennusoikeuteen, jota käytetään, kun asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylittää tonttitehokkuusluvun e=1,0 mukaisen rakennusoikeuden, mutta toteutunut rakennusoikeus ei ylitä tonttitehokkuuslukua e=1,0 vastaavaa rakennusoikeutta. Po. tontin toteutunut rakennusoikeus ei ylitä tonttitehokkuuslukua e=1,0 vastaavaa rakennusoikeutta, joten vuokrausperusteena käytetään tonttitehokkuuslukua e=1,0 vastaavaa rakennusoikeutta 3 515 k-m<sup>2</sup>.

#### 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 maanvuokrasopimuksen 1 §:än esitetään erityistä ehtoa, että vuokralaisella on oikeus pitää tontilla enintään 3 515 k-m<sup>2</sup>:n suuruista liikerakennusta, koska tontin vuokra myös perustuu asemakaavan rakennusoikeutta pienempään tonttitehokkuuslukua  $e=1,0$  vastaavaan rakennusoikeuteen.

Muuten uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin toimitilatonttia 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  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavasta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Maka / Make

Vuokralainen

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1