



§ 98

Liiketontin vuokrausperiaatteiden vahvistaminen Broman Yhtiöt Oy:lle (Vartiokylä, Roihupelto, tontti 45199/2)

HEL 2022-001383 T 10 01 01 02

Laippatie 1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että:

- Vartiokylässä (Roihupelto) sijaitseva liiketontti 45199/2 vuokrataan Broman Yhtiöt Oy:lle (3000207-4) 31.12.2051 saakka,

- vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 17,07 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa liikerakennuksen osalta ja 2,62 euron suuruista neliömetrihintaa pysäköintialueen osalta sekä viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta ja

- oikeuttaa yritystontit-tiimin päällikön vuokramaan edellä mainitun tontin päättämästään ajankohdasta tavanomaisin ehdoin ja mahdollisine lisäehdoin. Vuokrasopimus tulee allekirjoittaa viimeistään 31.12.2023.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Luoma, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36223
elina.k.luoma(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaava 11682

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Helsingin kaupunki

Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-



15.02.2022

lautakunta
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Liiketontin vuokraaminen

Lautakunnalle esitetään, että Vartiokylässä (Roihupelto) sijaitseva liiketontti 45199/2 (7 047 m²) vuokrataan Broman Yhtiöt Oy:lle 31.12.2051 saakka.

Broman Group-konserni on jo aikaisemmin toteuttanut samassa korttelissa kaupungin vuokraamalle tontille 45199/3 liikerakennuksen, jossa sijaitsee mm. Motonet, ja viereiselle tontille 45199/4 liikerakennuksen, jossa sijaitsee mm. Lidl. Lisäksi kaupunki on vuokrannut nyt vuokrattavaksi esitettävää tonttia autopaikka-alueiksi (4 979 m²) edellä mainittuja liikerakennuksia varten 15.11.2045 saakka. Loppuosa tontista (2 035 m²) on vuokrattu Broman Group-konsernille tilapäiseksi autopaikka-alueeksi.

Nyt vuokrattavaksi esitetyllä tontilla on voimassa asemakaavan muutos nro 11682 (vahvistettu 9.4.2008), jossa sille on osoitettu rakennusoi-keutta 13 325 k-m². Asemakaava on esityksen liitteenä 1.

Huomioon ottaen edellä sanotut jo toteutetut liikerakennukset ja niiden tarvitsemat pysäköintijärjestelyt, asemakaavan mukaisen rakennusoi-keuden toteuttaminen ei ole mahdollista tulevina vuosikymmeninä.

Kaupunki ja Broman Yhtiöt Oy ovat neuvotelleet päätösehdotuksen mukaisen tontin täydennysrakentamisesta tontin eteläosaan, jolloin nykyisille jo toteutetuille liikerakennuksille ja niiden tarvitsemalle pysäköinnille jää vielä riittävät toimintaedellytykset.

Yhtiön on tarkoitus toteuttaa nyt vuokrattavalle tontille n. 3 000 k-m² suuruinen liikerakennus ja muu osa tontista säilyy edelleen pysäköintia-alueena.

Vuokralainen, vuokra-aika ja vuokran määrä

Tontti esitetään vuokrattavaksi Broman Yhtiöt Oy:lle 31.12.2051 saakka liike- ja pysäköintitarkoitukseen. Asemakaavoitus puoltaa tontin vuokraamista edellä sanotuksi ajaksi.

Vuokralainen suunnittelee sekä markkinoi hanketta kuluvana vuonna ja sen on tarkoitus aloittaa rakennustyöt keväällä 2023. Yritystontit-tiimin päällikkö valtuutetaan vuokraamaan edellä mainittu tontti päättämäs-



15.02.2022

tään ajankohdasta alkaen tavanomaisin ehdoin ja mahdollisine lisäehdoin. Vuokrasopimus tulee allekirjoittaa viimeistään 31.12.2023.

Tontille tulevan n. 3 000 k-m² suuruisen lisärakennuksen pääoma-arvoksi esitetään 350 euroa/k-m², joka vastaa elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100 pistelukua 17,07 euroa/k-m².

Edellä mainittu pääoma-arvo perustuu ulkopuoliseen arvioon (GEM Valuation Oy 5.10.2021).

Lisäksi tontille tulevan pysäköintialueen osalta pääoma-arvoksi esitetään 53,71 euroa/m², joka vastaa elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100 pistelukua 2,62 euroa/ m². Vuokra vastaa likimäärin tällä hetkellä pysäköintialueesta perittävää vuokraa ja on kohtuullinen huomioon ottaen tontille toteutettava rakennusoikeus asemakaavaan verrattuna.

Edellä sanotuilla yksikköhinnoilla tontin vuosivuokraksi muodostuisi noin 66 000 euroa (3 000 k-m² x 350 euroa/k-m² x 5 % + 4 979 m² x 53,71 euroa/m² x 5 %).

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yli 3 000 kerrosneliömetriä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Luoma, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36223
elina.k.luoma(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaava 11682

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Helsingin kaupunki

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



15.02.2022

Asia/17

Hakija

Liite 1
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta
Liite 1