



§ 320

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen PK Mechanicus Oy Ab:lle (Herttoniemi, tontti 43060/2)

HEL 2020-006570 T 10 01 01 02

Mekaanikonkatu 4

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen PK Mechanicus Oy Ab:lle (y-tunnus 2938450-3) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43060 tontin nro 2 (pinta-ala 3 737 m², os. Mekaanikonkatu 4) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- Tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop.numero 21730, vuokraustunnus T1143-192) merkitään 30.6.2020 päättyväksi,

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

T1143-252

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

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Maka/Make

Liite 1
Esitysteksti
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

PK Mechanicus Oy Ab pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 43060/2 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.2008-31.12.2037.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 8238 (1981), jossa se on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten rakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 3 737 m² ja rakennusoikeus 7 474 k-m².

Tontilla sijaitsee 4 670 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus.

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.

Alueella tonttien nykyiset vuokraukset ovat enintään vastaavan pituisia.

Tontin uudelleen vuokraus jo 17 vuotta ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä on perusteltua, koska vuokralaisella on tarkoitus uudistaa nykyistä teollisuusrakennusta ja tehdä mittavia perusparannustöitä. Vuokralaiselle on myönnetty rakennuslupa käyttötarkoituksen muutostöihin. Rakennusluvan mukaan mm. rakennuksessa sijaitseva asunto muutetaan toimistoksi. Asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuokra



Tontin nykyinen perusvuosivuokra on 2 520,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä (1973) noin 49 593,60 euroa.

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 2 785,65 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 54 960,87 euroa (ind. 1973).

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 90 % nykyisen maanvuokrasopimuksen alkuperäiseen päättymispäivään eli 31.12.2037 saakka.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoihin yksikköhintoihin teollisuuden osalta 10,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100 osalta, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 207 euroa/k-m² (ind. 1973) sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

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

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden alittavaan toteutuneeseen rakennusoikeuteen 5 306 k-m². Samaa vuokrausperustetta on käytetty tontin nykyisessä maanvuokrasopimuksessa.

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
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