



18.08.2020

Asia/3

§ 423

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Jalometallille (Herttoniemi, tontti 43079/7)

HEL 2020-008577 T 10 01 01 02

Mekaanikonkatu 7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Jalometallille (y-tunnus 0861509-3) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43079 tontin nro 7 (pinta-ala 4 687 m², os. Mekaanikonkatu 7) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(T1143-253)

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



18.08.2020

Asia/3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Kiinteistö Oy Jalometalli pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 43079/7 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.6.1987-31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 9214 (1986), jossa se on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten rakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 4 687 m² ja rakennusoikeus 4 687 k-m².

Tontilla sijaitsee 4 035 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus. Toteutuneesta rakennusoikeudesta on 1 828 k-m² osoitettu toimisto- ja tehtaanympäristötiloihin.

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 vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuustarkoitukseen ja yleiskaavassa toimitila-alueeksi. Asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuokra

Tontin nykyinen perusvuosivuokra on 2 586,56 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä (1973) noin 45 398,79 euroa.

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 3 100,48 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 61 172,37 euroa (ind. 1973).



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

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoihin yksikköhintoihin teollisuuden rakennusoikeuden osalta 10,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 207 euroa/k-m² (ind. 1973), toimisto- ja tehtaanmyymälä tilojen osalta 17,50 euroa/k-m² (ind. 100), mikä vastaa tämän päivän indeksissä 350 euroa/k-m² (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 mukaiseen rakennusoikeuteen 2 859 k-m² teollisuuden osalta sekä toteutuneeseen rakennusoikeuteen 1 828 k-m² toimisto- ja tehtaanmyymälän osalta. 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 lisäehdolla koskien rakentamista mahdollisen tulvan varalta.

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



18.08.2020

Asia/3

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 11.08.2020 § 408