



21.05.2024

Asia/9

§ 294

Toimitilatontin uudelleen vuokraaminen Broman Group Kiinteistöt Oy:lle (Oulunkylä, tontti 28052/8)

HEL 2024-006389 T 10 01 01 02

Käskynhaltijantie 8

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Broman Group Kiinteistöt Oy:lle Helsinki (Y-tunnus 1735590-8) liike-, teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28052 tontin nro 8 (pinta-ala 9 232 m², os. Käskynhaltijantie 8) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- oikeuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(T1128-77)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta
- 3 Maaperän tilan raportti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1



21.05.2024

Asia/9

Maka/Make
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Broman Group Kiinteistöt Oy pyytää päätösesityksen mukaisen tontin 28052/8 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.7.1994-30.6.2024.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10591 (1998), jossa se on osoitettu liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 9 232 m² ja rakennusoikeus 6 000 k-m².

Tontilla sijaitsee yhteensä 3 245 k-m²:n suuruiset liike- ja varastorakennukset.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontin alueella on huoltoasematoimintaan osoitettu alue. Vuokralaisella on ollut lupa vuokrata aluetta huoltoasematoimintaa varten. Vuokraus on irtisanottu 31.3.2024.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 30.6.2054 saakka liike- ja varastotarkoituksiin.

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 toimitilatarkoitukseen ja yleiskaavassa toimitila-alueeksi. Asemakaavoitus palvelu puoltaa uudelleenvuokrausta.



Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuokra

Tontin nykyinen perusvuosivuokra on 1 910,28 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 42 317,86 euroa.

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 2 140,25 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa indeksissä (ind. 2322) noin 49 696,61 euroa.

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

Tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta 2 060 k-m² on teollisuus- ja varastokäytössä ja 1 185 k-m² toimisto- ja liikekäytössä. Vuokraa määriteltäessä hinnoitellaan toteutuneet rakennusoikeudet erikseen käyttö-tarkoituksittain seuraavalla tavalla.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoihin yksikköhintoihin teollisuus- ja varastorakentamisen osalta 11,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 255 euroa/k-m² (ind. 2322) ja liike- ja toimistorakentamisen osalta 17,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa indeksissä (ind. 2322) noin 395 euroa/k-m² sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

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

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokran määrää, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää 3 245 k-m².

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta



21.05.2024

Asia/9

Kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan 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
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta
- 3 Maaperän tilan raportti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3