



## § 203

### Teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Vartiokylä, tontti 45183/1)

HEL 2020-003671 T 10 01 01 02

Visbyinkatu 3

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- muuttaa Toyota Auto Finland Oy:lle (y-tunnus 1019670-5) autoliikettä varten vuokratun Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) tontin 45183/1 (pinta-ala 7 796 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 7 796 k-m<sup>2</sup>, os. Visbyinkatu 3) maanvuokrasopimusta (sop.nro 12513, vuokraustunnus T1145-2) siten, että vuokrasopimus päättyy 31.12.2025 entisen 31.12.2020 asemasta,
- lisätä sopimukseen 12513 liitteen 1 mukaiset maaperä- ja vuokraajan päättymistä koskevat ehdot.

(T1145-2)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Lisäehdot
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavasta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Maka / Make

Vuokralainen

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Toyota Auto Finland Oy pyytää tontin 45183/1 vuokraamista uudelleen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.6.1983 – 31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 8677 (1983), jossa tontti on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeseen, jolle saa sijoittaa myyntinäyttely-, toimisto- ja muita vastaavia tiloja enintään 45 % rakennetusta kerrosalasta. Tontin pinta-ala on 7 796 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 7 796 k-m<sup>2</sup> (tehokkuusluku e=1,0).

Tontilla sijaitsee hyväkuntoinen 9 990 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen autoliike. Vuokralainen on ylittänyt poikkeusluvalla tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 2 144 k-m<sup>2</sup>:llä, ja lisäksi myyntinäyttely- ja vastaavia tiloja on 56 % sallitun 45 %:n sijaan, minkä johdosta kiinteistölautakunta (21.2.2006, 112 §) on muuttanut tontin vuokrasopimusta kattamaan edellä mainitut ylitykset. Samalla päätöksellä on myös tarkistettu tontin maanvuokra.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu liikenne- ja palvelukeskustan alueeseen (C1).

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteinä 2 ja 3.

Tontin vuokra-ajan jatkaminen

Hakijalle esitetään päätösesityksen mukaisen tontin vuokra-ajan jatkamista 31.12.2025 saakka autoliikettä varten. Uusia vuokrausperusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Itäkeskuksen keskusta-alueelle on käynnistymässä kansainvälinen ideakilpailu, jonka perusteella aluetta kehitetään asemakaavoituksen kautta. Tontti sijaitsee yleiskaavassa liike- palvelukeskustan alueella, joka erottuu ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu ideakilpailun ja myöhemmän asemakaavoituksen johdosta, on perusteltua, että vuokra-aikaa jatketaan tässä yhteydessä vain viidellä vuodella. Mikäli tontin käyttötarkoitus säilyy teollisuustonttina, ja nykyinen toiminta tontilla voi jatkua, on vuokralaisella mahdollisuus hakea tontin pitempiaikaista vuokrausta.



Asemakaavapalvelu puoltaa vain lyhyttä vuokra-ajan jatkamista tässä vaiheessa.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

## Vuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 6 397,92 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, ja nykyinen vuosivuokra on 110 172,18 euroa.

Tontin nykyinen vuosivuokra perustuu pääoma-arvoon 254 e/k-m<sup>2</sup>, 9 990 k-m<sup>2</sup>:n toteutettuun rakennusoikeuteen ja viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Tontille ei ole haettu ulkopuolista arviolausuntoa, koska tontin vuokra-aikaa jatketaan kaupungista johtuvasta syystä vain viideksi vuodeksi. Viime vuosina autokaupalle vuokrattujen tonttien uudelleenvuokraukset ovat Itä-Helsingissä Herttoniemen autokauppakeskittymässä perustuneet pääoma-arvoon n. 267 e/k-m<sup>2</sup>, mihin verrattuna tämän päätöksen mukaisen tontin vuokra ei ole jäänyt hintakehityksestä jälkeen kovin paljoa, koska sijainti Itäkeskuksen lähistöllä on autoliiketoiminnalle hieman Herttoniemeä huonompi, jonne autokauppatoiminta pääosin on keskittynyt.

Koska tontin vuokra-aikaa jatketaan kaupungista johtuvasta syystä vain viideksi vuodeksi, on perusteltua, ettei tässä vaiheessa tarkisteta vuokraa.

## Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta edellä sanottua vuokran tarkistamatta jättämistä.

## Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin nykyistä maanvuokrasopimusta esitetään jatkettavaksi päätösehdotuksessa esitetyin lisäehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan.

## Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokra-



sopimuksin 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 Lisäehdot
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavasta

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Maka / Make

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Liite 1

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1