



§ 589

Teollisuustontin uudelleenvuokraus Autokiinteistöt Laakkonen Oy:lle (Herttoniemi, tontti 43079/17)

HEL 2019-011035 T 10 01 01 02

Mekaanikonkatu 9

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Autokiinteistöt Laakkonen Oy:lle (y-tunnus 2273311-7) Helsingin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelissa 43079 sijaitsevan tontin 17 (5 567 m² ja 5 567 k-m², Mekaanikonkatu 9) teollisuustarkoitukseen ajalle 1.1.2020 – 31.12.2049 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti,

- määrätä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytykseksi vuokralaisen antaman kirjallisen vakuutuksen, että tontilla olevilla rakennuksilla on rakennusluvat ja ne ovat luvan mukaisessa kunnossa ja käytössä, ja että vakuutus otetaan maanvuokrasopimuksen liitteeksi,

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

(T1143-248)

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

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-



Maka/Make
lautakunta
Liite 1
Esitysteksti
Liite 1
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen teollisuustontin vuokraamista uudelleen autoliiketoimintaa varten.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.2.1988 – 31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10393 (1997), jossa se on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen, ja sen pinta-ala on 5 567m² ja rakennusoikeus 5 567 k-m².

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontilla sijaitsee 1-2-kerroksinen ja 5 566 k-m²:n suuruinen autoliike- ja korjaamorakennus.

Vuokralaisen omistamassa rakennuksessa toimii tällä hetkellä Metro-auto Oy –niminen yritys, joka harjoittaa autoliiketoimintaa ja työllistää kohteessa 42 henkilöä.

Hakemus on esityksen oheismateriaalina.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2049 saakka teollisuustarkoitukseen.

Uusia vuokrauseriaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varasto tarkoitukseen ja yleiskaavassa osoitettu toimitila-alueeksi, ja asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta.

Alueella tonttien nykyiset vuokraukset ja uudelleenvuokraukset ovat enintään vastaavan pituisia.



Uudelleenvuokraukselle ei ole estettä, koska tontilla oleva rakennuskanta ja pihapiiri ja siihen rajautuva lähiympäristö ovat erittäin hyvässä kunnossa.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 2 661,91 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951 = 100, mikä vastaa tämän hetkisen elinkustannusindeksin (ind. 1973) mukaan noin 46 325,49 euroa vuodessa.

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 3 757,73 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa tämän hetken elinkustannusindeksin mukaan noin 74 140 euroa vuodessa (ind. 1973).

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

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 13,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951 = 100 (ind.100), mikä vastaa tämä hetkisen elinkustannusindeksin mukaan noin 266 euroa/k-m² (ind. 1973), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueettoman arvioijan lähialueelle tekemän arvion perusteella (arviolausunto GEM Property Oy, 29.3.2018).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 5 567 k-m²:n rakennusoikeuteen.

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 sekä lisäehdolla varautumisesta tulevavaaraan ja oikeudesta ylittää asemakaavan sallima toimisto- ja liiketilaisuus.



Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 9.10.2019 § 297 hyväksymän hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin kohdan 1 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

Oheismateriaali

1 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1

Esitysteksti