



3.5.2011

14

ESITYS KAUPUNGINHALLITUKSELLE TOIMITILATONTIN VARAAMI-
SEKSI JA VUOKRAUSPERUSTEIDEN VAHVISTAMISEKSI (PIKKU-
HUOPALAHTI, TONTTI 16707/7)

Kv 2011-968

Kiinteistökartta G4 P4, Hilda Flodin aukio 2

ESITTELIJÄ

Taustaa

Pikku-Huopalahti on valmiiksi rakennettu lukuun ottamatta tonttia 16707/7. Tontti on aikanaan erotettu asemakaavan muutoksella asuin-korttelista 16707 ja po. tontille on keskitetty korttelin toimitilarakennus-oikeus. Tontti on ollut yli kymmenen vuotta vapaiden toimitilatonttien listalla kaupungin Internet-sivuilla ja tontista on neuvoteltu eri tilantarvitsijoiden kanssa, mutta yritykset eivät ole johtaneet myönteiseen lopputulokseen.

Hakemus

FSR Consulting Oy ja Toiminimi Axel Straschnoy ovat toimittaneet 21.4.2010 päivätyn hakemuksen, jolla he pyytävät, että heille vuokrat-
taisiin tontti nro 16707/7.

FSR Consulting Oy on vuonna 2007 perustettu rakennus- ja kiinteistö-
alalle suunnattu liikkeenjohdon konsultointiyritys. Yrityksen liikevaihto
vuonna 2010 oli 0,3 milj. euroa ja se työllistää 3 henkilöä.

Toiminimi Axel Straschnoy:n toimialana on Axel Straschnoy:n taidete-
osten myynti, markkinointi ja näyttelyjen järjestäminen. Toiminimi har-
joittaa myös kansainvälisiä taidealan opetus-, konsultointi ja luennointi-
tilaisuuksia.

Hakijat rakentaisivat tontille toimisto-, näyttely- ja koulutustiloja sekä
asuintilaa. Asuintilojen osuus jäisi kuitenkin alle puoleksi tontin raken-
nusoikeudesta.

Asemakaava ja tonttitiedot

Tontti 16707/7 kuuluu voimassa olevan kaupunginvaltuuston 13.3.1996
hyväksymän ja 3.5.1996 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10332
mukaan liike- ja toimistorakennusten, yleisten rakennusten ja ympäris-
töhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeseen
(KYT). Tontille rakennettavaan rakennukseen saa merkityn rakennus-
oikeuden lisäksi sijoittaa ullakolle saunatiloja aputiloihin.



3.5.2011

Tontin pinta-ala on 309 m² ja rakennusoikeus 600 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,94.

Tontin autopaikat on mahdollista sijoittaa joko tontille tai Tilkankadun Pysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen, josta on sovittava erikseen pysäköintiyhtiön kanssa.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston mukaan tontille rakennettavaan toimitilarakennukseen voidaan sijoittaa asumista edellyttäen, että pääasiallinen toteutus on toimitilarakentamista. Rakentamiselle on haettava kuitenkin poikkeamislupa.

Tontin varaaminen

Tontti 16707/7 voitaisiin varata hakijoille 31.12.2011 saakka toimitila- ja asuntorakennuksen suunnittelua varten.

Tontin varaaminen on perusteltua, koska esitetty hanke sopii Pikku-Huopalahteen ja alue saataisiin valmiiksi.

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Tontti nro 16707/7 voitaisiin vuokrata toimitila- ja asuntotarkoituksiin 60 vuoden pituisella maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena voitaisiin käyttää toimitilojen osalta elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 30 euroa/k-m² (ind. 100), mikä tällä hetkellä vastaa nykyarvoa 541 euroa/k-m² (ind. 1804). Asuintilojen osalta vuokra tulisi määritellä pääoma-arvon 40 euroa/k-m² (ind. 100) mukaan, mikä vastaa nykyarvoa 722 euroa/k-m².