



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 **xxx xxx** 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 **xxx xxx** :n toimialana on **xxx xxx** :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 aputiloineen.



3.5.2011

---

Tontin pinta-ala on 309 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 600 k-m<sup>2</sup>, 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-m<sup>2</sup> (ind. 100), mikä tällä hetkellä vastaa nykyarvoa 541 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1804). Asuintilojen osalta vuokra tulisi määritellä pääoma-arvon 40 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100) mukaan, mikä vastaa nykyarvoa 722 euroa/k-m<sup>2</sup>.