



16.11.2011

Kaj/11

## § 223

### Pikku-Huopalahden toimitilatontin vuokrausperusteet

HEL 2011-002480 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan lautakunnan määräämälle Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin nro 16707 tontin nro 7 (os. Hilda Flodin aukio 2, pinta-ala 309 m<sup>2</sup>) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1. Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa toimitilakerrosalan osalta ja 40 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuinkerrosalan osalta.
2. Muutoin noudatetaan toimitilatonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta
- 3 Kiinteistölautakunnan päätös 3.5.2011
- 4 Kiinteistölautakunnan muistio 3.5.2011

#### Otteet

**Ote**  
Varauksensaajat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

#### Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäne, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan lautakunnan määräämälle Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin nro 16707 tontin nro 7 (os. Hilda Flodin aukio 2, pinta-ala 309 m<sup>2</sup>) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:



1. Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa toimitilakerrosalan osalta ja 40 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuinkekkosalan osalta.
2. Muutoin noudatetaan toimitilatonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

## Tiivistelmä

Pikku-Huopalahden viimeiselle rakentamattomalle toimitilatontille 16707/7, rakennusoikeus 600 k-m<sup>2</sup>, esitetään tontin vuokrausperusteiden vahvistamista. Vuokra-ajaksi esitetään 60 vuotta, asuintilojen osalta nykyhintaa 722 euroa/k-m<sup>2</sup> ja toimitilojen osalta nykyhintaa 541 euroa/k-m<sup>2</sup>. Vuokra määräytyisi 5 %:n mukaan.

Samalla kaupunginhallitus toteaa tarkoituksenaan olevan varata tontti FSR Consulting Oy:lle ja \*\*\*\*\* toimisto-, opetus- ja näyttelytilojen sekä asuintilojen suunnittelua varten.

## Esittelijä

### Taustaa

Pikku-Huopalahti on valmiiksi rakennettu lukuun ottamatta tonttia 16707/7. Tontti on aikanaan erotettu asemakaavan muutoksella asuinkekkosalasta 16707 ja tontille on keskitetty kekkosalan toimitilarakennusoikeus. 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.

### 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 ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten kekkosaluueeseen (KYT). Tontille rakennettavaan rakennukseen saa merkityn rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa ullakolle saunatiloja aputiloineen.

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 pysäköintiyrityksen kanssa.



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

#### 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>.

#### Tontin varaaminen

FSR Consulting Oy ja \*\*\*\*\* ovat toimittaneet 21.4.2010 päivätyn hakemuksen, jolla he pyytävät, että heille vuokrattaisiin tontti 16707/7.

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

Argentiinasta Suomeen asettuneen taiteilija \*\*\*\*\* toiminimellä harjoittaman yrityksen toimialana on taiteilijan taideteosten myynti, markkinointi ja näyttelyjen järjestäminen. Toiminimi harjoittaa myös kansainvälisiä taidealan opetus-, konsultointi- ja luennointitilaisuuksia.

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

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

#### Varausehdot

Kaupunginhallitus toteaa, että sen tarkoituksena on valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä tehdä seuraava päätös:

Kaupunginhallitus päättää varata Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin nro 16707 tontin nro 7 (os. Hilda Flodinin aukio 2, pinta-ala 309 m<sup>2</sup>) FSR Consulting Oy:lle ja \*\*\*\*\* toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2011 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1



Varauksensaajien on laadittava suunnitelmat tontin rakentamiseksi yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa sekä esitettävä ennen maanvuokrasopimuksen tekemistä selvitys hankkeen toteutuksesta ja rahoituksesta.

2

Kaupunki ei vastaa siitä vahingosta, mikä varauksensaajille saattaa aiheutua siksi, että tonttia koskevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei aikanaan voida solmia.

Kaupunginhallitus toteaa vielä, että ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta
- 3 Kiinteistölautakunnan päätös 3.5.2011
- 4 Kiinteistölautakunnan muistio 3.5.2011

**Otteet**

**Ote**  
Varauksensaajat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 07.11.2011 § 989

HEL 2011-002480 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan lautakunnan määräämälle Helsingin kaupungin 16.



kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin nro 16707 tontin nro 7 (os. Hilda Flodin aukio 2, pinta-ala 309 m<sup>2</sup>) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1. Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa toimitilakerrosalan osalta ja 40 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuinkerrosalan osalta.
2. Muutoin noudatetaan toimitilatonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi