



08.04.2013

Kaj/3

**§ 386**

**V Herttoniemen tontin 43011/30 vuokrausperusteiden määrittäminen  
(Herttoniemi, Hitsaajankatu 7)**

HEL 2013-004671 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12120 mukaisen 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) asuinkerrostalojen korttelialueen nro 43011 tontin nro 30 lautakunnan määrittämästä ajankohdasta lukien sääntelemättömään ilman Hitas- ehtoja toteutettavaan omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra tai siitä tonttijaolla muodostettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 34 euron kerrosneliömetrihintaa asemakaavan osoittaman asunto- ja monikäyttötilan kerrosalan osalta.

Asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä.

Edellä mainituin perustein määriteltyä vuokraa peritään uusien asunto- tonttien pitkäaikaisten vuokrasopimusten vuokra-ajan alkamisesta lukien.

2

Tontin nykyinen vuokraoikeuden haltija on velvollinen kustannuksellaan purkamaan tontilla sijaitsevat rakennukset ja rakenteet sekä puhdistamaan tontin pilaantuneen maaperän.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028



08.04.2013

Kaj/3

timo.harmala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaavan muutosehdotus nro 12120
- 3 Kiinteistölautakunnan päätös 21.2.2013

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12120 mukaisen 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) asuinkerrostalojen korttelialueen nro 43011 tontin nro 30 lautakunnan määräämästä ajankohdasta lukien sääntelemättömään ilman Hitas-ehjoja toteutettavaan omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra tai siitä tonttijaolla muodostettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 34 euron kerrosneliömetrihintaa asemakaavan osoittaman asunto- ja monikäyttötilan kerrosalan osalta.

Asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä.

Edellä mainituin perustein määriteltyä vuokraa peritään uusien asunto-tonttien pitkäaikaisten vuokrasopimusten vuokra-ajan alkamisesta lukien.

2

Tontin nykyinen vuokraoikeuden haltija on velvollinen kustannuksellaan purkamaan tontilla sijaitsevat rakennukset ja rakenteet sekä puhdistamaan tontin pilaantuneen maaperän.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehjoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehjoja.

## Esittelijä

Käyttötarkoituksen muutos



Kiinteistö Oy Hitsaajankatu 7, jolle on vuokrattu liike- ja toimistorakennusten korttelin (K) tontti 43011/30 vuoden 2050 loppuun jatkuvaksi vuokrankaudeksi, on hakenut asemakaavan muuttamista tontille.

Kaavamuutoksella tontista muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Nykyinen toimisto- ja liiketalo puretaan. Yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 10 250 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 10 000 k-m<sup>2</sup> on asuntokerrosalaa ja vähintään 250 k-m<sup>2</sup> monikäyttötilaa, joka sijoittuu Hitsaajankadun varrelle rakennuksen pohjakerrokseen. Kaavamuutoksen tavoitteena on asuntorakentaminen, joka täydentää luontevasti korttelia, johon on myös aikaisemmin tehty vastaavia käyttötarkoituksen muutoksia. Hitsaajankadun palvelutaso pyritään turvaamaan rakentamalla pohjakerrokseen monikäyttötiloja, joita voidaan käyttää mm. myymälätiloina.

Sijaintikartta ja asemakaavan muutosehdotus ovat liitteinä 1 ja 2.

#### Vuokrausperusteet

Kaavoitettavalle asuntotontille tulisi nyt vahvistaa uutta käyttötarkoitusta vastaavat vuokrausperusteet, koska tontilla olevan rakennuksen purkaminen ja uudisrakentaminen pyritään aloittamaan vielä kuluvana vuonna.

Asuntotontin tai siitä tonttijaolla muodostettavien asuntotonttien vuosivuokrat ehdotetaan määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 34 euron kerrosneliömetrihintaa kaavamuutoksen osoittaman asunto- ja monikäyttötilan kerrosalan osalta, joka nykyhintatasossa (indeksi 1871, joulukuu 2012) vastaisi 636 euroa/k-m<sup>2</sup>. Asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa perittäisi.

Vertailutietona ehdotettavan vuokraushinnan osalta todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 26.10.2005 (84 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan saman korttelin nro 43011 asemakaavan nro 11355 mukaiset vapaarahoitteisina toteutetut asuinkerrostalotontit nrot 28-29, 32 ja 34-35 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 31,50 euron kerrosneliömetrihintaa kaavamuutoksen osoittaman asunto- ja monikäyttötilan kerrosalan osalta, joka nykyhintatasossa (indeksi 1871, joulukuu 2012) vastaa 589 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen ja vastaa hyvin alueen hintatasoa esitettyyn käyttötarkoitukseen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja

**Postiosoite**  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



08.04.2013

Kaj/3

Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaavan muutosehdotus nro 12120
- 3 Kiinteistölautakunnan päätös 21.2.2013

**Tiedoksi; Muutoksenhaku: Kunnallisvalitus, valtuusto**

Kiinteistölautakunta