



18.06.2024

73 §**Raksa Catering Oy:n maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Lauttasaari, Veijarivuoren puisto)**

HEL 2024-008690 T 10 01 01 02

Itälahdenpolku 2

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitystiimin päällikkö päätti muuttaa Raksa Catering Oy:lle (y-tunnus 1087979-2) vuokratun, noin 720 m²:n suuruisen alueen Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) puistoalueesta, kaavayksiköstä 91-31-9903-92 (91-414-1-2-P6), maanvuokrasopimusta nro 24294 seuraavalla tavalla 1.10.2024 alkaen:

- 1) vuokra-alueeseen lisätään Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) puistoalueesta, kaavayksiköstä 91-31-9903-28 (91-414-0001-0002) karttaliitteen 1 mukaiset lisäalueet (pinta-ala yhteensä noin 255 m², Veijarivuoren puisto);
- 2) vuokra-alueen käyttötarkoitus on kahvilan lisäksi saunaa varten;
- 3) vuokra-alueen uusi perusvuosivuokra on 354 euroa entisen 174 euron asemesta ja vuosivuokra 8 258,82 euroa entisen 3 995,04 asemesta.

Vuokra (yksikköhinta) kahvilakäytön osalta säilyy ennallaan, perustuen pääoma-arvoon 40 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), joka vastaa huhtikuun 2024 elinkustannusindeksiin (2333) mukaista 933,20 euroa/k-m² sekä muuttuneeseen rakennusoikeuteen (87 k-m² > 145 k-m²) ja viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Vuokra (yksikköhinta) saunakäytössä perustuu pääoma-arvoon 16 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), joka on 40 % kahvilan yksikköhinnasta, ja joka vastaa huhtikuun 2024 elinkustannusindeksiin (2333) mukaista 373,28 euroa/k-m² sekä rakennusoikeuteen (80 k-m²) ja viiden prosentin vuotuisen tuottoon;

- 4) vuokra-alueelle saa rakentaa kahvilan laajennuksen ja uuden saunarakennuksen asemakaavan ja hankkeelle 3.5.2024 myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

Hyväksytyjen piirustusten mukainen kahvilan laajennus ja uusi saunarakennus on rakennettava kolmen (3) vuoden kuluessa tämän sopimusmuutoksen voimaantulosta;



18.06.2024

5) kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokran määrää, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää 225 k-m²;

6) voimassa olevan maanvuokrasopimuksen 11 § korvataan seuraavalla ehdolla:

”Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissä olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli nyt vuokrattavalla 255 m²:n lisäalueen osalla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu). Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle ko. lisäalueen osalta pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu vuokranantajan vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta tämän maanvuokrasopimuksen muutoksen voimaantulosta 15.6.2024 lukien. Mikäli maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa vuokralainen kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista riippumatta pilaantumisen ajankohdasta. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että em. vuokranantajan vastuu ei enää koske aluetta, joka on ollut vuokralaisen hallinnassa maanvuokrasopimuksen nro 24294 nojalla 1.1.2017 alkaen.

Vuokranantaja ei vastaa missään tapauksessa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.”



18.06.2024

ja voimassa olevan maanvuokrasopimuksen 17 § korvataan seuraavalla ehdolla:

”Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksiin sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän ja pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemmin voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen kustannuksellaan myös tämän puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpi-



18.06.2024

teistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on edellä tässä pykälässä sanotun mukaisesti puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.”;

7) vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

L1131-6

Päätöksen perustelut

Hakemus ja nykyinen vuokrasopimus

Raksa Catering Oy on pyytänyt, että sen maanvuokrasopimusta nro 24294 muutetaan siten, että se mahdollistaa olemassa olevan kahvilarakennuksen laajentamisen ja uuden saunarakennuksen.

Hakijalle on vuokrattu Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) puistoalueesta, kaavayksiköstä 91-31-9903-92 (91-414-1-2-P6), noin 720 m² suuruinen alue ajalle 1.1.2017-31.12.2041 (klk 3.11.2016 § 437).

Hakijan tarkoituksena on laajentaa vuokra-alueelle sijaitsevaa, 87 k-m²:n suuruista kahvilarakennusta siten, että rakennus olisi laajennuksen jälkeen 145 k-m². Lisäksi hakijan tarkoituksena on toteuttaa kahvilarakennuksen välittömään läheisyyteen uusi, noin 80 k-m²:n saunarakennus. Kahvilalaajennuksen ja uuden saunan rakentaminen on tarkoitus aloittaa lokakuussa 2024, eli muutos pitkään maanvuokrasopimukseen on tehtävä 1.10.2024 alkaen.

Vuokra-aluetta koskien on 19.6.2023 tullut voimaan asemakaavan muutos nro 12731, joka on laadittu yhteistyössä hakijan kanssa. Kaavaratkaisu mahdollistaa Veijarivuorenpuistossa sijaitsevan olemassa olevan kahvilan laajennuksen ja saunarakennuksen rakentamisen sekä huoltoyhteyden toteuttamisen. Uutta liike- ja toimitilakerrosalaa on 145 k-m². Asemakaavassa osoitetaan alueelle 145 k-m²:n kokoinen liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen rakennusala sekä 80 k-m²:n kokoinen saunan rakennusala. Yhteensä asemakaavassa osoitetaan alueelle rakennusoikeutta 225 k-m².

Vuokrasopimuksen muuttaminen



18.06.2024

Nykyiseen vuokra-alueeseen lisättävän alueen pinta-ala on noin 255 m² (vuokra-alueen kokonaispinta-ala jatkossa noin 720 m²) ja lisääntyvä rakennusoikeus 138 k-m² (olemassa oleva kahvilarakennus 87 k-m², kokonaisrakennusoikeus jatkossa 225 k-m²).

Vuokra-alue on yleiskaavassa (2016) osoitettu virkistys- ja viheralueeksi.

Ote asemakaavan muutoksesta nro 12731 liitteenä 2.

Lisäalueen vuokraaminen hakijalle perustuu tämän kanssa käytyihin neuvotteluihin ja yhteistyössä hakijan kanssa laadittuun asemakaavan muutokseen.

Hakijan toiminta ja laajennushanke soveltuvat hyvin kyseiselle alueelle. Hanke toteutuessaan edistää myös alueen palvelujen kehittämistä ja on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen. Lisäksi asemakaavoitus puoltaa laajennushanketta.

Kahvilan laajennuksen (58 k-m²) osalta vuokrataso (yksikköhinta) säilyy entisellä tasolla, joka on 40 euroa/k-m² (ind. 100) vastaten tällä hetkellä 933,20 euroa (ind. 2333). Saunan (80 km²) osalta peritään 40 % kahvilan yksikköhinnasta, eli 16 euroa/k-m² (ind. 100), joka vastaa tällä hetkellä 373,28 euroa (ind. 2333).

Kahvilatoiminnan osalta hinnoittelu perustuu lautakunnan kahvilalle 3.11.2016 (437 §) vahvistamaan hinnoitteluun. Saunatoiminnan osalta hinnoittelu perustuu ravintola- ja kahvilatonttien hintavyöhykekarttaan (Gem Valuation Oy 5.1.2023), jonka mukaan kahviloiden oheistoiminnat, kuten saunat, voidaan hinnoitella noin puolella ravintola- ja kahvilatoiminnan hinnasta.

Lisäksi vuokra perustuu rakennusoikeuden määrään ja käyttötarkoitukseen sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Tällä hetkellä kahvilan perusvuosivuokra on 174 euroa elinkustannuksissa 1951=100 ja perittävä vuosivuokra 3 995,04 euroa. Nykyinen vuosivuokra perustuu 87 k-m²:n rakennusoikeuteen. Kahvilan laajennuksen ja uuden saunan myötä uusi perusvuosivuokra on 370 euroa elinkustannuksissa 1951=100, joka vastaa tällä hetkellä (ind. 2333) 8 258,82 euroa (145 k-m² * 40 euroa * 5 % = 290 euroa + 80 k-m² * 16 euroa * 5 % = 64 euroa, eli yhteensä 354 euroa * 23,33 (ind. 04/24) = 8 258,82 euroa).

Toimivalta



18.06.2024

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023, § 195 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika toimitilatontit- ja kiinteistökehitystii-
min päällikölle.

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta_lisäalueesta
- 2 Asemakaavan_muutos_12731

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Hakija

Kaupunki

Otteen liitteetOikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



18.06.2024

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 73 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



18.06.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

9 (9)

18.06.2024

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 18.06.2024.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6