



17.12.2020

**152 §****Määräalan vuokraaminen Markoski Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Herttoniemenranta, 91-43-9902-6)**

HEL 2020-013263 T 10 01 01 02

Reginankuja, Annikanlaituri

**Päätös**

Yritystontit -tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata MarkoskiOy:lle (y-tunnus 1864384-8) kahvilahankkeen rakennusluvan hakemista varten Helsingin Herttoniemessä sijaitsevasta yleisestä alueesta 91-43-9902-6 karttaliitteen 1 mukaisen noin 630 m<sup>2</sup>:n alueen 15.12.2020-14.6.2021, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa
- kokonaisvuokra on 714,21 euroa, sen eräpäivä on 15.2.2021 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä
- vuokra-alueelle saa hakea rakennusluvan enintään 110 k-m<sup>2</sup>:n kahvilarakennukselle
- vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita
- mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen
- kahvilarakennus suunnitellaan ja toteutetaan kaupungin esirakentamalle aukiolle ja vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan sitä yhteistyössä asemakaavoituksen itäisen alueyksikön ja rakennusvalvonnan kanssa poikkeuksellisen näkyvä sijainti huomioiden kaupunkikuvalisesti laadukkaaksi kokonaisuudeksi mm. siten, että kahvilarakennus on arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan ympäristöönsä sopiva ja kestävä, aukion alueelle ei rakenneta mitään terassirakenteita kuten korotettuja tasoja, kiinteitä kaiteita ja katoksia jne. rakennelmia, aukion kahvilan edustalla tulee pysyä mahdollisimman avonaisena (istutettuja puita lukuun ottamatta) ja vapaa kulku rantaan vieville portaille ja luiskille tulee varmistaa
- vuokralainen on tietoinen, että kahvilan tarvitsemat viemäri-, vesijohdot- ja sähköliittymät tulee vuokralaisen toteuttaa kustannuksellaan



17.12.2020

- vuokralainen on tietoinen, että mahdolliset kiveysten purkamiset ja uudelleen rakentamiset, ns. työmaa-alueen ennallistamiskulut, tulevat vuokralaisen maksettavaksi

- vuokralainen on tietoinen, että kahvilan perustamisessa tulee huomioida ranta-alueen tukimuurirakenteet, joita ei saa vaurioittaa eikä aiheuttaa niille ylimääräistä kuormitusta

- vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on puhdistettu ympäristöviranomaisten päätöksen (HEL 2018-006413, 123 §, 25.6.2018) mukaisesti. Kunnostustoimenpiteistä on laadittu raportti (Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, Reginankuja 3, Helsinki / katualueet, Vahanan Environment Oy, 1.12.2020).

Vuokra-alueen läheisyyteen on jäänyt kynnsarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Mikäli vuokra-alueen rakentamiseen liittyvät kaivut ulottuvat kyseisille alueille, on vuokralaisen otettava pitoisuudet huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Mikäli vuokra-alueella tehdään kaivuja, jotka ulottuvat loppuraportissa esitettyjen kaivutasojen alapuolelle, on vuokralaisen otettava ennen kaivujen aloittamista yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, Kati Valkama, puhelin 09 310 36573) sekä varauduttava kaivumassojen tutkimiseen.

Vuokralaisen tulee liittää em. kunnostuksen loppuraportti alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan.

Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti sekä Matti-raportti ajantasaisina liitetään vasta pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle 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.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.



17.12.2020

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12234 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

- vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana käyttää vuokra-aluetta itse ja vuokrata sitä kolmannelle

- vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos vuokra-aluetta ei voida myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, vuokraus viivästyy tai sen vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen.

L1143-63

## Päätöksen perustelut

### Hakija ja hanke

Markoski Oy pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Hakija harjoittaa mm. kahvilatoimintaa. Hakija on perustettu vuonna 2003, sen liikevaihto oli viime vuonna 262 000 euroa ja se työllistää Helsingissä kolme henkilöä. Hakijan kotipaikka on Espoossa.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle noin asemakaavan osoittaman 110 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden suuruinen kahvilarakennus.

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Pitkäaikainen vuokraus on tarkoitus tehdä rakennusluvan myöntämisen jälkeen.

### Kaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra-alue on määräala (630 m<sup>2</sup>) yleisestä alueesta 91-43-9902-6 ja rakennusoikeus 110 k-m<sup>2</sup>.



17.12.2020

Vuokra-alueelle on asemakaavassa nro 12234 (5.6.2015) osoitettu kahvilarakennuksen rakennusala (kah).

Vuokra-alue on yleiskaavassa (2016) osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A2).

#### Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään vuokra-alueen lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista varten päätösehdotuksen mukaisesti.

Hakijan edellä esitelty toiminta ja hanke soveltuvat hyvin kyseiselle vuokra-alueelle. Hanke toteutuessaan edistää myös Herttoniemenrannan ympäristön rakentamista ja kehittämistä sekä on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen.

Vuokra-alueen varaaminen hakijalle ilman julkista hakua on erityisen perusteltua, koska hakija toteuttaa ja operoi myös viereisen asuintalon kivijalkaliiketilaan tulevaa ravintolaa ja neuvottelut vuokra-alueesta on aloitettu hakijan kanssa jo ennen voimassaolevia tontinluovutuslinjauksia. Kaupungin omista esirakentamishankkeista johtuen kahvilaa ei ole kuitenkaan ollut mahdollista lähteä toteuttamaan aikaisemmin.

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

#### Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen alueen markkinaehtoiseen yksikköhintaan 39,41 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 780 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1977).

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Gem Valuation Oy 5.11.2020).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 110 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen.

Lisäksi vuokraus perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon ja kaupunkiympäristötoimialan vakiintuneeseen käytäntöön, jonka mukaan vuokra-alue voidaan vuokrata kuudeksi kuukaudeksi kahden kuukauden vuokraa vastaavalla vuokralla edellyttäen, että vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta käyttää



17.12.2020

vuokraa-aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu 714,21 euroa (110 k-m<sup>2</sup> x 39,41 euroa/k-m<sup>2</sup> x 0,05 x ind. 19,77 / 12 kk x 2 kk).

#### Vuokrauksen ehdot

Esitettävään vuokraukseen otetaan erikoisehdot koskien kahvilan suunnittelua, liittymiä, katuaukion ennallistamista, ranta-alueen tukimuuria ja maaperää.

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat muuten kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavanomaisen käytännön mukaisia.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 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 3000 k-m<sup>2</sup> tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 [Vuokra-aluekartta](#)

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Vuokralainen

Kaupunki

##### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1