



**§ 474**

**Luvan myöntäminen alueen vuokraamiseksi Lindgre'n Venetelakka Oy:lle (Etu-Töölö, Ourit ja Hietaniemenkari)**

HEL 2017-011045 T 10 01 01 03

**Päätös**

Kaupunginhallitus myönsi kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalle oikeuden vuokrata Lindgre'n Venetelakka Oy:lle alueen Ouritilta ja Hietaniemenkarilta lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2043 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-alue käsittää karttaliitteen 1 mukaisen 7 173 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) Ouritilta ja Hietaniemenkarilta (kiinteistötunnus 91-432-5-2). Alue vuokrataan venealan telakkatoimintaa varten.

2

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2017 keskiarvon pistelukua 1927 on 20 663,60 euroa (alv 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1950 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 1 072,32 euron suuruista perusvuosivuokraa.

Vuokrasopimus sidotaan elinkustannusindeksiin.

3

Vuokra-aika päättyy 31.12.2043.

4

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän maanpinnasta 0,8 metrin syvyyteen siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle asemakaavan 8246 mukaisessa Uvs venesatama- ja venehuoltoalue tai Helsingin kaupungin valtuuston 26.10.2016 hyväksymän yleiskaavan mukaisessa virkistys- ja viheralue käytössä. Vuokra-alueen kunnosta vuokraushetkellä on esitetty FCG:n raportti (liite 2). Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin vuokrasuhteen päättyessä.

5

Muutoin noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan määrittämiä ehtoja.

Esittelijä



06.08.2018

Asia/6

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ouritsaari ja Hietaniemenkarit\_vuokra-alueajaus\_alatunnisteel-  
la\_22122016.pdf
- 2 Ourit\_maaperän pilaantuneisuustutkimusraportti\_FCG\_versio  
2\_21042017.pdf

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vuokra-alue on ollut vuokrattuna 1.1.1974-31.8.2015 välisen ajan telak-  
katoimintaa varten.

Liikuntalautakunta on päätöksellään 22.1.2015 § 14 irtisanonut urheilu-  
ja ulkoilulautakunnan (Uulk 7.8.1973 § 452 ja Uulk 15.11.1978 § 524 §)  
\*\*\*\*\* kanssa solmitun maa-alueen vuokrasopimuksen päättyväksi  
31.8.2015 lukien.

Tämän jälkeen alue on vuokrattu telakkatoimintaa jatkaneelle Lindgre'n  
Venetelakka Oy:lle 1.9.2015-31.8.2017 väliseksi ajaksi (osastopäällikkö  
24.5.2015 § 30) ja sittemmin uudestaan samalle vuokralaiselle samaan  
käyttötarkoitukseen ajalle 1.9.2017-30.6.2018 (ulkoilupalvelupäällikkö  
5.3.2018 § 7).

Nyt kyseessä olevassa vuokrasuhteessa on kyse saman alueen uudel-  
leen vuokraamisesta samaan käyttötarkoitukseen aikaisempien vuokra-  
laisten sijaan tulleelle ja heidän toimintaansa jatkavalle vuokralaiselle  
Lindgre'n Venetelakka Oy:lle.

Asemakaava

Alueella on voimassa 26.6.1980 vahvistettu asemakaava nro 8246, jos-  
sa alue on osoitettu venesatama- ja venehuoltoalueeksi (Uvs).

Sisäinen vuokraus ja alueen hallinta



Liikuntavirasto on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kiinteistövirastolta (vuokratunnus Y 3113-00006 Ourit ja Y3113-00013 Hietaniemenkarit) vuoden 2043 loppuun asti. Alue on liikunnan ulkoilupalvelut yksikön hallinnassa.

#### Vuokra-alue ja vuokramäärittely

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntatoimen maa-alueiden vuokrauksesta noudattamia yleisperiaatteita (liikuntalautakunta 22.1.2015 § 4). Vuokran määrittelyksen markkinahinnan varmistamiseksi on vuokra-kohteesta pyydetty ulkopuolisen asiantuntijan GEM Property Oy:n arviolausunto.

Vuokra lasketaan rakennetun alueen osalta, pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 12,00 euron kerrosneliömetrihintaa, joka vuoden 2017 keskiarvoindeksillä (ind. pisteluku 1927) on 19,27 euroa neliömetri. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta. Rakennetun alueen vuokra lasketaan käytettyjen kerrosneliömetrien mukaan. Vuokrassa ei käytetä subventiota, koska vuokra-alueella käytetään liiketoimintaan.

Kokovuoden käytössä olevan alueen vuokra lasketaan maa-alueen pinta-alan mukaan pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 2,00 euron neliömetrihintaa, joka vuoden 2017 keskiarvoindeksillä (ind. pisteluku 1927) on 19,27 euroa neliömetri. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta.

Rakennetun maa-alueen vuokra:  $1\,201\text{ k-m}^2 \times 12,00\text{ €/kem}^2 \times 5\% \times 19,27 = 13\,885,95\text{ euroa/vuosi}$ .

Koko vuoden käytössä olevan alueen vuokra:  $3\,084\text{ m}^2 \times 2,00\text{ €/m}^2 \times 5\% \times 19,27 = 5\,942,87\text{ euroa/vuosi}$ .

Vaikeasti hyödynnettävän alueen vuokra:  $2\,888\text{ m}^2 \times 0,30\text{ €/m}^2 \times 5\% \times 19,27 = 834,78\text{ euroa/vuosi}$ .

#### Maaperätutkimus ja vuokrasopimuksen lisäehto

Vuokra-alueella on suoritettu FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n toimesta maaperätutkimuksia (Ourit, Helsinki, Pilaantuneen maaperän tutkimusraportti versio 2 FCG Oy 21.4.2017). Tutkimusten mukaan vuokra-alueen maaperä on pilaantunut alueella harjoitetun telakkatoiminnan seurauksena.

Vuokralainen on tietoinen pilaantumisesta ja hyväksyy, että vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä edellä mainitun aikaisempien että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.



Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen kustannuksellaan kunnostamaan vuokra-alueen maaperän sekä poistamaan mahdolliset maassa olevat jätteet jäljempänä mainittujen ehtojen mukaisesti.

Mikäli vuokra-alueella suoritetaan vuokrasuhteen aikana kaivutöitä, vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaivutöiden aiheuttamista pilaantuneen maan kunnostuksesta sekä siihen tarvittavista luvista, kaivutöistä, valvonnasta ja pilaantuneen maan vastaanottokustannuksista. Lisäksi vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus-, maa-aines- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Lisäksi vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän maanpinnasta 0,8 metrin syvyyteen siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle asemakaavan 8246 mukaisessa Uvs venesatama- ja venehuoltoalue tai Helsingin kaupungin valtuuston 26.10.2016 hyväksymän yleiskaavan mukaisessa virkistys- ja viheralue käytössä. Vuokra-alueen maaperän kuunosta vuokraushetkellä on esitetty edellä mainittu FCG:n raportti. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin vuokrasuhteen päättyessä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua ehtoa, mikäli vuokrasuhteen osapuolet tekevät vuokra-alueesta uuden samaan käyttötarkoitukseen tarkoitetun vuokrasopimuksen aiemman vuokrasopimuksen päättyessä.

Vuokra-alue on asemakaavassa osoitettu venesatama- ja venehuoltoalueeksi. Ourtin alueesta noin puolet on telakkatoiminnan käytössä. Liikuntapalvelujen kannalta alue on vuokrattavissa jatkossakin esitettyyn käyttötarkoitukseen. Maaperän pilaantuneisuudesta johtuen alueen käyttäminen muuhun käyttöön esim. virkistyskäyttöön on haasteellista.

Puuvene telakoinnilla on alueella pitkä historia. Telakkatoiminta on alun perin alkanut jo vuonna 1907. Sittemmin 1920 luvun alusta lähtien puuvene telakkatoimintaa on alueella harjoittanut Lindgrenin suku.

\*\*\*\*\* jälkeen telakkatoimintaa harjoittamaan perustettiin osakeyhtiö Lindgre'n Venetelakka Oy, joka on keskittynyt erityisesti puuveneiden korjaamiseen ja kunnostamiseen.

Lopuksi



06.08.2018

Asia/6

Arviolausunto on salassa pidettävä asiakirja (JulKL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä se on saatavissa kokouksen sihteeriltä.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteerin, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ouritsaari ja Hietaniemenkarit\_vuokra-alueajaus\_alatunnisteella\_22122016.pdf
- 2 Ourit\_maaperän pilaantuneisuustutkimusraportti\_FCG\_versio 2\_21042017.pdf

Oheismateriaali

- 1 Ouritsaari\_jatkosuunnitelma 15122018

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 27.02.2018 § 53

HEL 2017-011045 T 10 01 01 03

Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntää kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalle oikeuden vuokrata Lindgre`n Venetelakka Oy:lle Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) sijaitsevalta Ouritilta ja Hietaniemenkarilta karttaliitteeseen merkityn 7 173 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen (kiinteistötunnus 91-432-5-2) venealan telakkatoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2043 saakka seuraavin ehdoin:



1

Vuokra-alue käsittää Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) 7 173 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen Ouritilta ja Hietaniemenkarilta karttaliitteeseen merkityn (kiinteistötunnus 91-432-5-2) venealan telakka-toimintaa varten.

2

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2016 keskiarvon pistelukua 1927 on 20 663,60 euroa (alv 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1950 = 100" pistelukua 100 vastaava 1 072,32 euron suuruista perusvuosivuokraa.

Vuokrasopimus sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin.

3

Vuokra-aika päättyy 31.12.2043.

4

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän pinnasta ensimmäisen 0,8 m siten, ettei pilaantumisen myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle asemakaavan 8246 mukaisessa Uvs venesatama- ja venehuoltoalue tai Helsingin kaupungin valtuuston 26.10.2016 hyväksymän yleiskaavan mukaisessa virkistys- ja viheralue käytössä. Vuokra-alueen maanpinnantasoo vuokraushetkellä on esitetty em. FCG:n raportissa. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

5

Muutoin noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan määräämiä ehtoja.

13.02.2018 Pöydälle

Esittelijä

vs. liikuntajohtaja  
Petteri Huurre

Lisätiedot

Ari Maunula, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87809  
ari.maunula(a)hel.fi

Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 310 87901  
stefan.froberg(a)hel.fi

Soile Lehmusto, hallintosihteeri, puhelin: 310 87803  
soile.lehmusto(a)hel.fi