



20.05.2021

55 §

Sompasaaren kelluvien tonttien vuokraaminen vesi-, poikkeamis- ja rakennuslupien hakemista varten (Sörnäinen, Sompasaari, tontit 10644/1, 10645/1 ja 10646/1)

HEL 2021-004981 T 10 01 01 02

Aallonhalkoja

Päätös

Yritystontit tiimipäällikkö päätti

A)

vuokrata Fixcel:lle (Fixcel Group Oy:n (y-tunnus 2662116-3) rekisteröity aputoiminimi) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) sijaitsevan korttelin 10644 tontin 1 (pinta-ala 1 270 m², 0 k-m², Aallonhalkoja) liiketilahankkeen vesi-, poikkeamis- ja rakennuslupan hakemista varten 1.6.2021-31.5.2022, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa, seuraavin ehdoin:

- Kokonaisvuokra on 10 563,09 euroa, sen eräpäivä on 1.8.2021 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä.

- Vuokralaisen tulee hakea hankkeelle aluehallintovirastolta vesilupaa 30.11.2021 mennessä.

Mikäli vuokralaisen hankkeelle ei myönnetä vesilupaa, maksettu vuokra palautetaan vuokralaiselle täysimääräisenä. Palautettavalle vuokralle ei makseta korkoa.

- Vuokralainen on tietoinen, että vuokran määrä tulee tarkentumaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen neuvotteluissa perustuen toteutettavaan rakennusoikeuteen sekä kerrosalan jakautumiseen eri käyttö-tarkoituksille.

- Vuokra-alueelle saa hakea rakennuslupan noin 2 100 k-m²:n kelluvalle liikerakennukselle.

- Vuokralainen on tietoinen, että maanvuokrasopimuksen ehtoja tullaan tarkentamaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen neuvotteluissa.

- Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita.



20.05.2021

- Mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen
- 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

L1110-33

B)

vuokrata ***** Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) sijaitsevan korttelin 10645 tontista 1 (pinta-ala 1 300 m², 0 k-m², Aallonhalkoja) 650 m²:n suuruisen, karttaliitteen 1 mukaisen alueen ateljeehankkeen vesi-, poikkeamis- ja rakennusluvan hakemista varten 1.6.2021-31.5.2022 kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa, seuraavin ehdoin:

- Kokonaisvuokra on 630,75 euroa, sen eräpäivä on 1.8.2021 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä.

- Vuokralaisen tulee hakea hankkeelle aluehallintovirastolta vesilupaa 30.11.2021 mennessä.

Mikäli vuokralaisen hankkeelle ei myönnetä vesilupaa, maksettu vuokra palautetaan vuokralaiselle täysimääräisenä. Palautettavalle vuokralle ei makseta korkoa.

- Vuokralainen on tietoinen, että vuokran määrä tulee tarkentumaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen neuvotteluissa perustuen toteutettavaan rakennusoikeuteen.

- Vuokra-alueelle saa hakea rakennusluvan noin 215 k-m²:n kellovalle ateljee-galleriarakennukselle.

- Vuokralainen on tietoinen, että maanvuokrasopimuksen ehtoja tullaan tarkentamaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen neuvotteluissa.

-Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita.

- Mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen.



20.05.2021

- 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.

L1110-34

C)

vuokrata Peltin Oy:lle (y-tunnus 2693409-8) Helsingin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) sijaitsevan korttelin 10645 tontista 1 (pinta-ala 1 300 m², 0 k-m², Aallonhalkoja) 650 m²:n suuruisen, karttaliitteen 2 mukaisen alueen metallipaja, galleria-, taide- muotoilu- ja työtilahankkeen vesi-, poikkeamis- ja rakennusluvan hakemista varten 1.6.2021 – 31.5.2022, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa, seuraavin ehdoin:

- Kokonaisvuokra on 278,70 euroa, sen eräpäivä on 1.8.2021 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä

- Vuokralaisen tulee hakea hankkeelle aluehallintovirastolta vesilupaa 30.11.2021 mennessä.

Mikäli vuokralaisen hankkeelle ei myönnetä vesilupaa, maksettu vuokra palautetaan vuokralaiselle täysimääräisenä. Palautettavalle vuokralle ei makseta korkoa.

- Vuokralainen on tietoinen, että vuokran määrä tulee tarkentumaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen neuvotteluissa perustuen toteutettavaan rakennusoikeuteen

- Vuokra-alueelle saa hakea rakennusluvan noin 95 k-m²:n kelluvalle metallipaja, galleria-, taide- muotoilu- ja työtilarakennukselle

- Vuokralainen on tietoinen, että maanvuokrasopimuksen ehtoja tullaan tarkentamaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen neuvotteluissa

- Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita

- Mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen

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



20.05.2021

- 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.

L1110-35

D)

vuokrata Kelluva Kehitysyhtiö Flotel Oy:lle (y-tunnus 3010152-3) Helsingin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) sijaitsevan korttelin 10646 tontin 1 (pinta-ala 1 300 m², 0 k-m², Aallonhalkoja) hotellihankkeen vesi-, poikkeamis- ja rakennusluvan hakemista varten 1.6.2021 – 31.5.2022, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa, seuraavin ehdoin:

- Kokonaisvuokra on 3 207,03 euroa, sen eräpäivä on 1.8.2021 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä.

- Vuokralaisen tulee hakea hankkeelle aluehallintovirastolta vesilupaa 30.11.2021 mennessä.

Mikäli vuokralaisen hankkeelle ei myönnetä vesilupaa, maksettu vuokra palautetaan vuokralaiselle täysimääräisenä. Palautettavalle vuokralle ei makseta korkoa.

- Vuokralainen on tietoinen, että vuokran määrä tulee tarkentumaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen neuvotteluissa perustuen toteutettavaan rakennusoikeuteen.

-Vuokra-alueelle saa hakea rakennusluvan noin 850 k-m²:n kelluvalle hotellirakennukselle

- Vuokralainen on tietoinen, että maanvuokrasopimuksen ehtoja tullaan tarkentamaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen neuvotteluissa.

- Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita.

- Mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen.

- 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



20.05.2021

myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, vuokraus viivästyy tai sen vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen.

L1110-36

Päätöksen perustelut

Hakijat ja hankkeet

Hakijat ovat pyytäneet, että niille vuokrataan päätösesityksen mukaiset vuokra-alueet lyhytaikaisesti hankkeiden vesi-, poikkeamis- ja rakennuslupien hakemista varten

Hakijoiden on tarpeen hakea hankkeille ensiksi em. viranomaisluvut, jotta kelluvien rakennusten sijoitettavuudesta alueelle voidaan varmistua ennen pitkäaikaisten vuokrasopimusten tekemistä.

A)

Fixcel harjoittaa rakennusliiketoimintaa. Hakija on perustettu vuonna 2014, sen liikevaihto oli edellisellä tilikaudella 33 000 000 euroa ja se työllistää Helsingissä 10 henkilöä ja muualla 35 henkilöä. Hakijan kotipaikka on Helsingissä.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle noin 2 100 k-m²:n suuruinen kelluva rakennus liike-, toimisto-, ravintola ja hotellikäyttöön. Rakennukseen sijoittuu arviolta 3 yritystä ja 20 työntekijää.

B)

***** harjoittaa kuvataiteilijatoimintaa. Hakijan toiminimi on perustettu vuonna 1993 ja sen kotipaikka on *****

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle noin 215 k-m²:n suuruinen liikkuva ateljeerakennus taiteilijatoimintaan käytettäväksi työtilana, taidetapahtumiin, näyttelyihin ja konsertteihin. Rakennukseen sijoittuu arviolta 2 yritystä ja 2 työntekijää.

C)

Peltin Oy harjoittaa muotoilu- ja suunnittelutoimintaa. Hakija on perustettu vuonna 2015 ja sen kotipaikka on Helsingissä.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle noin 95 k-m²:n suuruinen kelluva rakennus, jonka tarkoituksena on toimia tutkivan muotoilu- ja taidetoiminnan demonstraatio- ja pajatilana. Rakennukseen sijoittuu arviolta 1-3 yritystä tai järjestöä/yhteisöä ja 1-7 työntekijää.



20.05.2021

D)

Kelluva Kehitysyhtiö Flotel Oy harjoittaa kiinteistökehitys- ja konseptointitoimintaa liittyen kelluviin rakennuksiin. Hakija on perustettu vuonna 2019 ja sen kotipaikka on Helsingissä.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle noin 850 k-m²:n suuruinen kelluva hotellirakennus tilapäistä majoitustoimintaa varten.

Kaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra-alueet on asemakaavassa nro 12200 osoitettu vesialueella sijaitseväksi korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ravintolalaivoja ja niitä palvelevia rakenteita.

Alueelle ei saa sijoittaa asumista.

Kaavassa tonteille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Tonttien vuokraaminen hakijoille

Hakijoille esitetään vuokra-alueen lyhytaikaista vuokraamista vesi-, poikkeamis- ja rakennuslupien hakemista varten päätösehdotuksen mukaisesti.

Em. viranomaisluvut ovat tarpeen, sillä hankesuunnitelmien mukaisesti tarkoituksena on sijoittaa alueelle kelluvia rakennuksia, mikä poikkeaa asemakaavan määräyksistä.

Vuokra-alueen vuokraaminen hakijoille perustuu Sompasaaren laivatonteista järjestettyyn ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn, jossa hakijat esittivät toteuttamiskelpoisimmat ehdotukset.

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tonttien vuokraamista.

Vuokra-aika

Vuokra-aika on 12 kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Vuokrat

A)

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 30,09 euroa/k-m² virallisessa elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa



20.05.2021

nykyrahassa noin 600 euroa/k-m² (arviointihetken indeksin 2/2021 pisteluvulla 1994).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan ylittävään 2 100 k-m²:n suuruiseen toteutettavaan 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 vuokraa-aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Vuokra määritetään pidennetystä vuokra-ajasta huolimatta kahden kuukauden vuokraa vastaavaksi, sillä edellä mainituista käytön rajoitteista johtuen vuokralaisen ei katsota saavuttavan ylimääräistä etua vuokra-ajan perusteella.

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi (vuokraushetken indeksin 4/2021 pisteluvulla 2006) näin ollen muodostuu 10 563,09 euroa (2 100 k-m² x 30,09 euroa/k-m² x 0,05 x 20,06 / 12 kk x 2 kk).

B)

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 17,55 euroa/k-m² virallisessa elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 350 euroa/k-m² (arviointihetken indeksin 2/2021 pisteluvulla 1994).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan ylittävään 215 k-m²:n suuruiseen toteutettavaan 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 vuokraa-aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Vuokra määritetään pidennetystä vuokra-ajasta huolimatta kahden kuukauden vuokraa vastaavaksi, sillä edellä mainituista käytön rajoitteista johtuen vuokralaisen ei katsota saavuttavan ylimääräistä etua vuokra-ajan perusteella.



20.05.2021

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi (vuokraushetken indeksin 4/2021 pisteluvulla 2006) näin ollen muodostuu 630,75 euroa ($215 \text{ k-m}^2 \times 17,55 \text{ euroa/k-m}^2 \times 0,05 \times 20,06 / 12 \text{ kk} \times 2 \text{ kk}$).

C)

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 17,55 euroa/k-m² virallisessa elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 350 euroa/k-m² (arviointihetken indeksin 2/2021 pisteluvulla 1994).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan ylittävään 60 k-m²:n suuruiseen toteutettavaan 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 vuokra-aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Vuokra määritetään pidennetystä vuokra-ajasta huolimatta kahden kuukauden vuokraa vastaavaksi, sillä edellä mainituista käytön rajoitteista johtuen vuokralaisen ei katsota saavuttavan ylimääräistä etua vuokra-ajan perusteella.

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi (vuokraushetken indeksin 4/2021 pisteluvulla 2006) näin ollen muodostuu 278,70 euroa ($95 \text{ k-m}^2 \times 17,55 \text{ euroa/k-m}^2 \times 0,05 \times 20,06 / 12 \text{ kk} \times 2 \text{ kk}$).

D)

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 22,57 euroa/k-m² virallisessa elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 450 euroa/k-m² (arviointihetken indeksin 2/2021 pisteluvulla 1994).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan ylittävään 850 k-m²:n suuruiseen toteutettavaan 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



20.05.2021

edellyttäen, että vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta käyttää vuokra-aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Vuokra määritetään pidennetystä vuokra-ajasta huolimatta kahden kuukauden vuokraa vastaavaksi, sillä edellä mainituista käytön rajoitteista johtuen vuokralaisen ei katsota saavuttavan ylimääräistä etua vuokra-ajan perusteella.

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi (vuokraushetken indeksin 4/2021 pisteluvulla 2006) näin ollen muodostuu 3 207,03 euroa ($850 \text{ k-m}^2 \times 22,57 \text{ euroa/k-m}^2 \times 0,05 \times 20,06 / 12 \text{ kk} \times 2 \text{ kk}$)

Edellä sanottujen vuokranmääritysten markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Valuation Oy 18.3.2021).

Neuvottelujen aikana ilmeni, että kelluvien rakennusten toteuttaminen tonteille edellyttää aluehallintoviraston myöntämiä vesilupia. Jos hankkeelle ei myönnetä vesilupaa, osoittautuu myös rakennus- ja poikkeamisluvan hakeminen tarpeettomaksi kyseisen hankkeen osalta. Näin ollen, mikäli jollekin tämän päätöksen mukaisista hankkeista ei myönnetä vesilupaa, kaupunki palauttaa jo maksetun vuokran täysimääräisenä vuokralaiselle. Palautettavalle vuokralle ei makseta korkoa.

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä vuokra-alueen vuokraus tehdään kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Vuokrauksen ehdot

Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaista 6 kuukauden vuokra-aikaa rakennuslupien hakemiseksi on poikkeuksellisesti pidennetty 12 kuukauden mittaiseksi, sillä muiden lupien edellytyksenä olevien vesilupien hakeminen tulee pidentämään lupaprosessia huomattavasti tavanomaisesta.

Muut vuokraukseen esitettävät ehdot ovat kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavanomaisen käytännön mukaisia.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt yritystontit tiimipäällikölle hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia ra-



20.05.2021

kentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta päätöskohta B
- 2 Vuokra-aluekartta päätöskohta C

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralaiset

Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

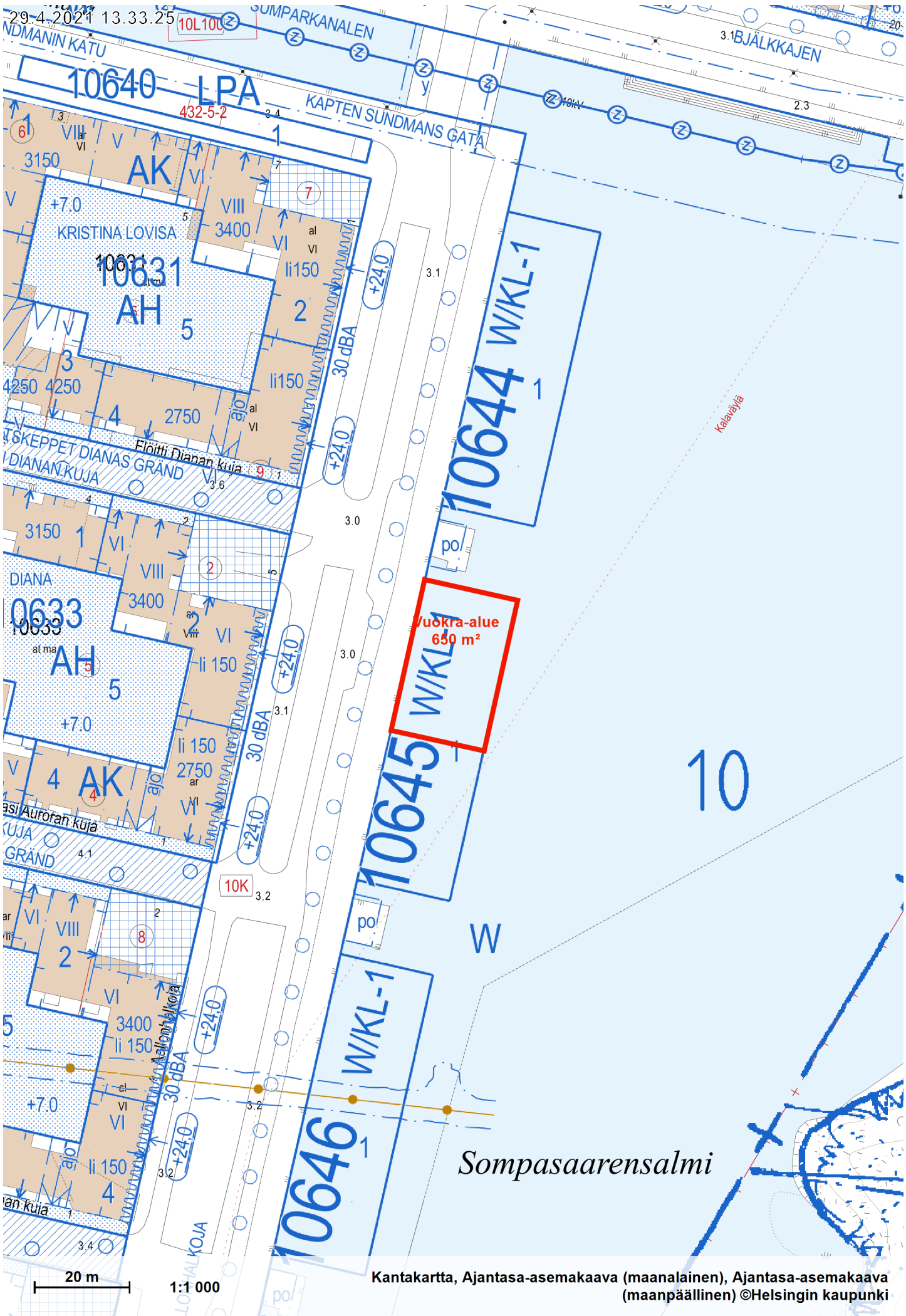
Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Yrto/ [REDACTED]

29.4.2021 13.33.25

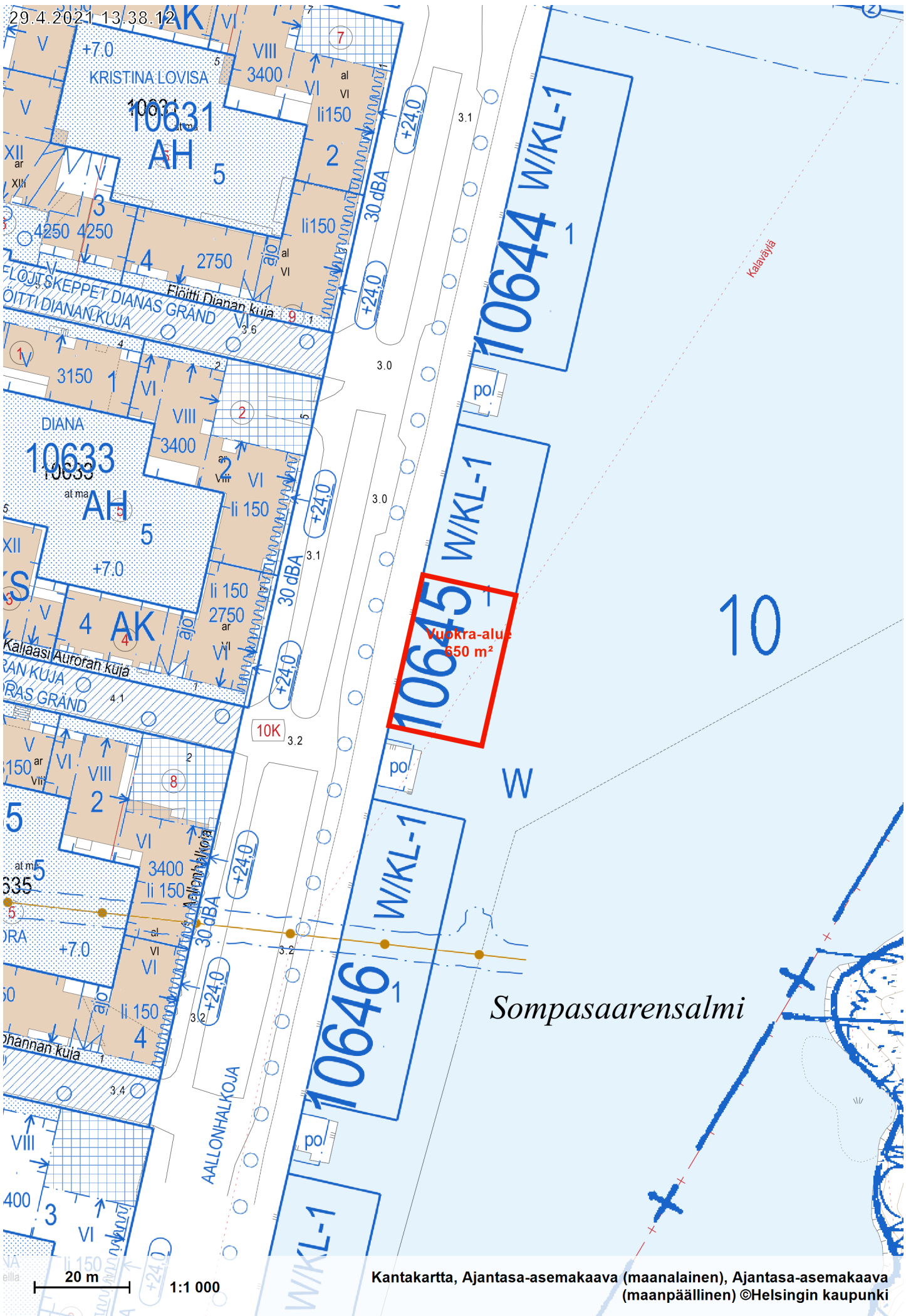


20 m

1:1 000

Kantakartta, Ajantasa-areen asemakaava (maalainen), Ajantasa-areen asemakaava (maapällinen) ©Helsingin kaupunki

29.4.2021 13:38:12



Kantakartta, Ajantasa-asemakaava (maalainen), Ajantasa-asemakaava (maapäällinen) ©Helsingin kaupunki