



05.06.2023

31 §**Laivatontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemiseksi (Sörnäinen, Sompasaari, tontti 10644/1)**

HEL 2022-013258 T 10 01 01 00

Aallonhalkoja 2

Päätös

HL 51 §:n korjattu vuokra-ajan päättymisen vuosiluku päätöksessä, ES 12.6.2023

~~Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti vuokrata Ms Maria Sun Of a Beach Oy:lle (Y-tunnus: 2754572-1) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) sijaitsevan korttelin 10644 tontin 1 (pinta-ala 1 270 m², 0 k-m², Aallonhalkoja 2) ravintolalaivan rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.7.2023-31.3.2023, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa, seuraavin ehdoin:~~

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti vuokrata Ms Maria Sun Of a Beach Oy:lle (Y-tunnus: 2754572-1) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) sijaitsevan korttelin 10644 tontin 1 (pinta-ala 1 270 m², 0 k-m², Aallonhalkoja 2) ravintolalaivan rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.7.2023-31.3.2024, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa, seuraavin ehdoin

- Kokonaisvuokra on 2 217,19 euroa, sen eräpäivä on 1.9.2023 ja sitä ei edes osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä.
- Vuokra-alueelle saa hakea rakennusluvan M/s Maria -nimiselle ravintola-alukselle, jonka kokonaisala on 250 m².
- Vuokralaisella ei ole oikeutta sijoittaa laivaa vuokra-alueelle tai aloittaa muita rakentamiseen rinnastettavia toimenpiteitä vuokra-alueella, ellei kirjallisesti toisin sovita.
- Mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen.
- Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liitteen 1 mukaisia maaperäehtoja.
- Vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana käyttää vuokra-aluetta itse ja vuokrata sitä kolmannelle.
- Vuokralainen on tietoinen, että vuokralaiselta tullaan edellyttämään koko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen voimassaoloajalta sekä voimassa olevaa katsastustodistusta (runkokatsastus) että vahinkoja vastuuvakuutusta, joka kattaa aluksen uppoamisesta ja siirtämisestä aiheutuvat kustannukset.



05.06.2023

- 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.
- Vuokranantaja puoltaa Ms Maria Sun Of a Beach Oy:n anniskelulupahakemusta koskien sille vuokraamaansa tonttia.

(L1110-40)

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke

Ms Maria Sun Of a Beach Oy (jatkossa hakija) pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Hakija harjoittaa ravintolatoimintaa. Hakija on perustettu vuonna 2016, sen liikevaihto viime vuonna oli 140 000 euroa.

Ravintolalaiva M/s Maria on siirtynyt vuonna 2021 Hakaniemenrannasta alueen uudistamisen vuoksi tilapäisellä vuokrasopimuksella Sompsaaren laituriin. Hakijan tarkoituksena on nyt siirtää laiva sekä sen kyllä terassi pysyvästi Sompsaaren itäpuolelle. M/s Maria on valmistettu 1950 Hollannissa ja sen pituus on 37 m. Laivan kokonaisala on 250 m² ja sen terassi on noin 60 m². Asiakaspaiikkoja on yhteensä 255 kappaletta.

Pääsyynä siirtoon on Sompsaaren ja Hakaniemenrannan välille rakennettava matala Merihaansilta, joka tulee rajoittamaan aluksen siirtomahdollisuuksia mm. huoltotelakointia varten.

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Pitkäaikainen vuokraus on tarkoitus tehdä rakennusluvan myöntämisen jälkeen vuokralaisen esittämän aikataulun mukaisesti Huhtikuussa 2024.

Hakemus ja havainnekuva laivasta ovat esityksen liitteenä 2.

Kaava- ja kiinteistötiedot

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



05.06.2023

Vuokra-alueen pinta-ala on 1 270 m² ja sille ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Vuokra-alue on yleiskaavassa 2016 osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2).

Vuokra-alueelle ei saa sijoittaa asumista.

Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat esityksen liitteinä 3-4.

Tontin vuokraaminen hakijalle

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

Vuokra-alueen vuokraaminen hakijalle perustuu Sompasaaren laivatonteista järjestettyyn ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn, jossa hakija esitti tontille toteuttamiskelpoisen esityksen alueella jo aiemmin olleen ravintolalaivan ja sen kelluvan terassin siirtämisestä Sompasaaren laiturista Sompasaaren itäpuolen laivatontille 10644/1. Menettelyssä ei saapunut muita hakemuksia ennen annetun määräajan päättymistä. Hakemus on käsitelty hakumenettelyn ehtojen mukaisesti Kalasataman aluetyöryhmässä ja se puoltaa tontin vuokraamista hankkeelle.

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Vuokra-aika

Vuokra-aika on 9 kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Vuokra

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen (ravintolatoiminta) mukaiseen, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan, tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 37,61 euroa/m², joka vastaa nykyrahassa (vuokraushetken pisteluvulla 3/2023=2282) 2 217,19 euroa/m².

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu laivan sekä terassin kokonaisalaan.

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



05.06.2023

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

Kaupunkiympäristön toimialan vakiintuneen käytännön mukaisesti lyhytaikainen uudelleenvuokraus on vastikkeeton, mikäli tontti on ollut vuokrattuna hakijalle rakennusluvan hakemista varten ja hakijalta on peritty ensimmäisen vuokrauksen yhteydessä lyhytaikaisista vuokrauksista perittävä kahden kuukauden vuokraa vastaava summa. Vuokra määritetään täten pidennetystä vuokra-ajasta huolimatta kahden kuukauden vuokraa vastaavaksi, sillä vuokraehdoista ja toimialan vakiintuneesta käytännöstä johtuen vuokralaisen ei katsota saavuttavan ylimääräistä etua vuokra-ajan perusteella.

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi (vuokraushetken indeksin pisteluvulla $3/2023=2282$) näin ollen muodostuu 2 217,19 euroa ($(250 \text{ m}^2+60 \text{ m}^2) \times 37,61 \text{ euroa/k-m}^2 \times 0,05 \times 22,82 /12 \text{ kk} \times 2 \text{ kk}$).

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

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä vuokra-alueen vuokraus tehdään kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Vuokrauksen ehdot

Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaista 6 kuukauden vuokra-aikaa rakennuslupien hakemiseksi on poikkeuksellisesti pidennetty 9 kuukauden mittaiseksi hakijan esittämään vuokrauksen alkamisaikaan saakka ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ratkaisemiseksi haetun tontin osalta.

Muut vuokraukseen esitettävät ehdot ovat kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavomaisen käytännön mukaisia.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023 § 195 siirtänyt toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään $3\,000 \text{ k-m}^2$ tai toistaiseksi voimassa



05.06.2023

olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta
- 2 Hakemus ja kuvat
- 3 Sijaintikartta
- 4 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

**MUUTOKSENHAKUOHJEET****1****OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI****Pöytäkirjan 31 §.**

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 tiedoksisaannista.

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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



05.06.2023

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

8 (8)

05.06.2023

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 06.06.2023.