



04.10.2024

**113 §****Tontin vuokraaminen MajaMaja Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ekomajahanketta varten (Vasikkasaari, RM-tontti 52007/2)**

HEL 2024-013047 T 10 01 01 02

Vasikkasaari

**Päätös**

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys-tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata MajaMaja Oy:lle (y-tunnus 2909687-8) perustettavan yhtiön lukuun ekomajahanketta varten Helsingin 52. kaupunginosassa (Suomenlinna, Vasikkasaari) sijaitsevan tontin 52007/2 (pinta-ala 1 158 m<sup>2</sup>, 210 k-m<sup>2</sup>) 15.10.2024– 14.10.2054 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- päättää pitkäaikaisen vuokrauksen alkaessa em. tontin lyhytaikaisen vuokrauksen (L1152-2) ja

- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia

L1152-4

**Päätöksen perustelut****Hakija ja hanke**

MajaMaja Oy on hakemuksellaan 19.9.2024 pyytänyt, että sille vuokrataan perustettavan yhtiön lukuun päätösesityksen mukainen tontti ekomajahanketta varten.

Hakija harjoittaa majoitustoimintaa. Hakija on perustettu vuonna 2018, sen liikevaihto oli viime vuonna noin 200 000 euroa ja se työllistää Helsingissä kolme henkilöä (ja muualla yhden henkilön). Hakijan kotipaikka on Helsingissä.

Hakijan tarkoituksena on toteuttaa tontille 19.8.2024 (1477 §) myönnetyn rakennusluvan mukainen ekomajahanke, joka koostuu viidestä ekomajasta (40 k-m<sup>2</sup>/maja).

**Asemakaava- ja tonttitiedot****Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6



04.10.2024

Tontti on asemakaavassa nro 10600 (9.3.2001) osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa rakentaa joko erillisiä tai useamman asunnon lomamajoja. Alueen rakennusten kerrosala saa olla enintään 70 k-m<sup>2</sup>. Alueelle saa rakentaa numeroin ilmaistun kerrosalan lisäksi tarpeellisissa määrin alueen omaa toimintaa palvelevia huolto- ja varastotiloja. Korttelialueet on aidattava virkistysalueita vastaan puisella tai luonnonkivistä tehdyllä, enintään 1,5 metriä korkealla aidalla.

Tontin pinta-ala on 1 158 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 210 k-m<sup>2</sup>.

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu merellisen virkistysalueen ja matkailun alueeksi.

Ote asemakaavasta liitteenä 2.

#### Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään tontin vuokraamista päätösehdotuksen mukaisesti.

Tontti on ollut lyhytaikaisesti vuokrattuna hakijalle rakennusluvan hakemista varten 1.11.2023 alkaen (tiimipäällikön vuokrauspäätökset 6.11.2023 § 80 ja 5.8.2024 § 89). Ekomajahanketta on suunniteltu yhteistyössä kaupungin kanssa ja rakennuslupa hankkeelle on myönnetty 19.8.2024.

Tontin vuokraaminen hakijalle perustuu vuonna 2019 järjestettyyn Vasikkasaaren matkailutonttihakuun, johon hakija osallistui. Ehdotuksia tuli kolme, joista hakijan ehdotus todettiin toteuttamiskelpoisimmaksi.

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

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

#### Tontin vuokra-aika ja vuokran määrä

Tontti 52007/2 esitetään vuokrattavaksi hakijalle 14.10.2024 saakka majoitus- ja matkailupalveluja varten.

Tontin vuokraaminen kyseiseksi ajaksi ja käyttötarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi ja yleis-



04.10.2024

kaavassa merellisen virkistys- ja matkailun alueeksi. Lisäksi asema-kaavapalvelu puoltaa vuokrausta.

Tontin perusvuosivuokraksi esitetään 226 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa elinkustannusindeksin 08/24 (2323) tasossa noin 5 250 euroa.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Tontin vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 21,52 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa elinkustannusindeksin 08/24 (2323) tasossa noin 500 euroa/k-m<sup>2</sup>, sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Gem Valuation Oy 21.3.2024).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 210 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen (210 k-m<sup>2</sup> x 21,52 euroa/k-m<sup>2</sup> x 0,05 x ind. 23,23).

#### Tontinluovutuslinjausten noudattaminen ja maanvuokrasopimuksen ehdot

Esitettävä tontin vuokraus on kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päätämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Esitettävään vuokraukseen otetaan kohdekohtaisia erityisehtoja koskien mm. majojen käyttöä, kunnallistekniikkaa, laituria ja kulkuyhteyksiä.

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat muutoin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavanomaisen käytännön mukaisia.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023 § 195 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle 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.



## Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

## Pöytäkirja

4 (7)

04.10.2024

### Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Asemakaava 10600 Vasikkasaari

### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

#### Ote

Hakija

Kaupunki

#### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

#### 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



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 113 §.**

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, 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:



04.10.2024

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](mailto: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

7 (7)

04.10.2024

Ilkka Aaltonen  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 04.10.2024.

---

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:Kaupunkiymparisto@hel.fi)

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6