

Särkiniemen mökkiläiset ry:n kesämaja-aluetta koskevien maanvuokrasopimuksen 24820 tarkistaminen (31. kaupunginosa, Lauttasaari, Länsiulapanniemen ja Särkiniemi-Veijarivuoren kesämaja-alueet)  
HEL 2021- T 10 01 01 02

Tausta

Kaupunginhallitus päätti 13.5.2013 Helsingin kesämaja-alueiden vuokrausperusteista ja samalla se päätti oikeuttaa yleisten töiden lautakuntakunnan vuokraamaan mm. Lauttasaaren kesämaja-alueet 31.12.2032 asti ulottuvin maanvuokrasopimuksin lukuun ottamatta ns. siirrettävien majojen aloja, jotka oli määrä vuokrata korkeintaan kolmeksi vuodeksi.

Rakennusviraston palveluosasto teki edellä mainitun kaupunginhallituksen päätöksen ja yleisten töiden lautakunnan 1.10.2013 (402 §) tekemän päätöksen perusteella mm. Särkiniemen mökkiläiset ry:n kanssa 175 majapaikasta maanvuokrasopimuksen (24675) 1.1.2013 – 31.12.2032 väliseksi ajaksi. Lisäksi palveluosasto teki ns. 23 siirtomökin alasta lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen edellä mainitun vuokralaisen kanssa ajalle 1.1.2013 – 31.12.2015 ja myöhemmin tätä maanvuokrasopimusta (24673) jatkettiin 31.12.2018 asti.

Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (735 §) oikeuttaa yleisten töiden lautakunnan vuokraamaan Särkiniemen mökkiläiset ry:lle vielä 48 kesämajan alaa Länsiulapanniemestä ajalle 1.1.2016 – 31.12.2032 sen jälkeen, kun korkein hallinto-oikeus oli tuomiossaan ratkaissut vuokraoikeuden siirtämistä koskevan erimielisyyden kaupungin tuolloin ajaman kannan vastaisesti. Kaikki 48 kesämajan alaa olivat ennen siirtymistään Särkiniemen mökkiläiset ry:n hallintoon olleet Sotainvalidien Veljesliiton Helsingin Sotainvalidit ry:n hallinnossa ja kaupungilta vuokrattuina 31.12.2009 asti. Yleisten töiden lautakunta teki 19.1.2016 (22 §) edellä kerrotun 48 kesämajan alaa vuokrausta koskevan päätöksen, jonka rakennusviraston palveluosasto pani täytäntöön solmimalla siitä oman maanvuokrasopimuksen (24674).

Särkiniemen mökkiläiset ry:llä oli edellä kerrotun perusteella oikeus hallinnoida Lauttasaaren Länsiulapanniemessä ja Särkiniemi-Veijarivuoren alueella yhteensä 246 kesämajan alaa yhteensä kolmella eri maanvuokrasopimuksella, joista 23 majan alaa (ns. siirto-mökit) koskeva sopimus (24673) päättyi 31.12.2018.

Sittemmin maanvuokrasopimukset 24673, 24674 ja 24675 on asuntotontit – tiimin päällikön 13.12.2018, 317 § tekemän päätöksen perusteella yhdistetty yhdeksi sopimukseksi, jonka numero on 24820 ja jossa vuokra-aika ulottuu 31.12.2032 asti. Sopimukseen kirjattu majojen pitoa koskeva kiintiöksi po. sopimuksessa on merkitty luku 248.

Tarkennukset sopimukseen

Ns. siirtyviä majoja koskevan 31.12.2018 päättyvän maanvuokrasopimuksen 24673 sekä maanvuokrasopimusten 24675 ja 24674 kohdan 7 mukaisesti

kaupunki oli osoittanut jokaiselle siirtyväksi määrätylle majalle korvaavan majan pitopaikan alueelta, jolla asemakaavan mukaan saa sijaita kesämajoja.

Sittemmin on ilmennyt tarve joihinkin tarkennuksiin niin majoja koskevassa kiintiössä kuin uusien majapaikkojen sijainnissa. Majapaikkojen täsmentyneet sijainnit ilmenevät tämän päätöksen liitteenä olevista kartoista.

Tehtyjen kauppojen vuoksi yhdistyksen ylläpitämästä majaluettelosta on syytä poistaa numerot 184 ja 190.

Jokainen kesämaja tulee voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukaan yksilöidä ulkoseinään kiinnitettävällä numerolla. Särkiniemi-Veijarivuoren alueelta Länsiulapanniemeen siirtyvien seuraavien majojen numeroinnit tulee muuttaa noudattamaan Länsiulapanniemelle tyypillistä 300 –sarjaa. Majojen uudet numerot ovat seuraavat:

majan 21 (M62) uusi numero on 388,  
majan 12 (M59) uusi numero on 315,  
majan 211 (M61) uusi numero on 372 ja  
majan 17 (M57) uusi numero on 316.

Korvaavien paikkojen osoittamisen jälkeen ja aikaisempien kolmen sopimuksen yhdistämisen sopimukseksi 24820 ja tämän uuden sopimuksen tarkistamisen jälkeen kaikki Särkiniemen mökkiläiset ry:n sopimuksen piiriin kuuluvat 245 majapaikkaa ovat yhtenäisen sopimuskokonaisuuden piirissä ja niiden maanvuokra määräytyy kaupunginhallituksen vuonna 2013 päättämien vuokrauserusteiden mukaisesti.

#### Kaavatilanne

Lauttasaaren Länsiulapanniemellä on voimassa 15.6.2001 vahvistunut asemakaavan muutos nro 10365 ja Särkiniemi-Veijarivuoren alueella asemakaava 10360 (vahvistunut 1.8.2001). Rakennuslautakunta on 4.3.2003 hyväksynyt Särkiniemen-Veijarivuoren ja Länsiulapanniemen kesämajojen rakennustapaohjeet. Niiden nojalla siirrettävät majat on voinut rakentaa ja vanhaa majaa on voinut laajentaa ilman rakennuslupaa. Alueen asemakaavat määrittelevät alueet, joilla kesämajat voivat sijaita.

Kesämaja-alueet ovat asemakaavassa kaavamerkinnältään lähivirkistysaluetta VL, ja näiden osia, joille saa rakentaa rakentamistapamääräysten mukaisia kevytrakenteisia kesämajoja. Majan kokonaispinta-ala kuisteineen saa olla enintään 14 m<sup>2</sup>. Rakennustapaohjeiden mukaan kesämajan omistajalla on oikeus vain majan pitoon, ei majaa ympäröivän maa-alueen käsittelyyn, ja luonnonympäristön muuttaminen maastoa käsittelemällä, maa-aineksia ottamalla tai siirtämällä, maata muokkaamalla tai muulla tavoin on kielletty.

#### Siirtojen toimeenpano

Kesämaja-alueiden ulkopuolella olevat majapaikat oli kaavavaiheessa suunniteltu siirrettäviksi Sotainvalidien Veljesliiton Helsingin Sotainvalidit ry:ltä vapautuville majapaikoille. Asia riitaantui ja siitä nostettiin oikeusprosessi, joka loppui vasta 2015. Kaupunki hävisi oikeusprosessin.

Kaupungin organisaatiot ovat tämän jälkeen selvittäneet, miten siirrot pystytään toteuttamaan ja kaupunki on teettänyt suunnitelmat korvaavista uusista majapaikoista konsulttiyrityksellä. Poliisien kesämajayhdistys ry:n siirtopaikat on jo arvottu ja siirrot ovat käynnissä. Näin saadaan kaupungin tavoite yleiseen käyttöön osoitetuista vapaista rannoista toteutumaan. Poliisimajalaisten ns. siirtyvät majat ovat kaikki siirtyneet 31.12.2019 mennessä.

Särkiniemen mökkiläiset ry:n kanssa on sovittu, että kaikki uuden majapaikan vastaanottavat henkilöt purkavat 31.12.2020 mennessä kustannuksellaan vanhan kesämajansa ja siistivät sen ympäristön siihen valmiuteen kuin yhdistyksen ja majan omistajan välinen vuokrasopimus määrää. Majan 16 osalta purku ja siistiminen on siirtynyt sovitusta ajasta eteenpäin, mutta kaikkien muiden majojen purut on hoidettu. Tämän päätöksen mukaan majan 16 purku ja siivoaminen pitää olla tehty 31.12.2021 mennessä.

Alueella olevat vuokralaisen muut rakennukset kuin kesämajat

Vuokralaisen muut rakennukset, rakennelmat ja laitteet ovat seuraavat:

nro	kohde	pinta-ala m <sup>2</sup>	maanvuokra euroa/m <sup>2</sup> /v
sn	sauna, Särkiniemi	60	0,50
307	sauna, Länsiulapanniemi	80	0,50
301	valvojantalo/asuinrakennus	32	0,50
302	Veljesmaja	142	0,50
309	Moottori/venevaja	21	0,50
	laituri	-	-
	majan 308 kohdalla sijaitseva käymälä	-	-
310	käymälä	-	-
	<u>roska-aitaus</u>	-	-
	Yhteensä	335	0,5 = 167,5 euroa
	Särkiniemen käymälät 3 kpl	-	
	Särkiniemen jäteasemat 3 kpl	-	

Vuokrauksen perusvuosivuokra vuoden 1951 indeksiä 100 vastaavassa tasossa

245 kesämajaa a' 20 €/vuosi	= 4 900 euroa
<u>muut rakennukset, rakennelmat, laitteet</u>	= 167,5 euroa
Yhteensä	5 067,5 euroa/vuosi