



09.10.2023

**69 §****Tontin vuokraaminen The Nolla Company Oy:lle retkeilymajahankkeen rakennus- ja poikkeamisluvan hakemiseksi (Vasikkasaari, tontti 52013/1)**

HEL 2023-008544 T 10 01 01 02

Vasikkasaari

**Päätös**

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti vuokrata The Nolla Company Oy:lle (Y-tunnus 3092638-1) Helsingin kaupungin 52. kaupunginosassa (Suomenlinna, Vasikkasaari) sijaitsevan asemakaavan mukaisen kaavatontin 52013/1 (pinta-ala 2 506 m<sup>2</sup>, 600 k-m<sup>2</sup>, muodostajakiinteistö 91-425-3-0) retkeilymajahankkeen rakennus- ja poikkeamisluvan hakemista varten ajalle 15.10.2023-14.4.2024, kuintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa seuraavin ehdoin:

- Kokonaisvuokra on 820,96 euroa, sen eräpäivä on 5.1.2024 ja sitä ei edes osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä.
- Vuokra-alueelle saa hakea rakennusluvan enintään noin 170 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuskokonaisuudelle sisältäen noin 5 retkeilymajaa ja muita toimintaa tukevia rakennuksia ja rakennelmia.
- Vuokralainen saa hakea tarvittavat luvat noin 12 metrisen laiturin sijoittamiseksi vuokra-alueeseen rajautuvalle vesialueelle, joka on merkitty liitteeseen 1. Tarkemmat ehdot laiturista sisällytetään tontista myöhemmin tehtävään pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen. Vuokralaisen tulee ilmoittaa laiturin tarkka sijainti ja mitat merkittynä asemakaavapiirrokseseen ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä. Vuokralainen vastaa edellä mainitulla vesialueella tekemistään toimenpiteistä ja niiden kustannuksista
- Vuokralaisen on suunniteltava hankkeensa siten, että retkeilymajojen on oltava pääosin kaupunkilaisten ja matkailijoiden käytettävissä lyhytaikaiseen majoituspalvelukäyttöön.
- Asuminen ei ole sallittua.
- Vuokralainen on tietoinen, että Vasikkasaaren alueella ei ole kunnallista vesi- ja viemäriverkostoa ja vuokralainen vastaa itse vesihuollon asianmukaisesta toteuttamisesta tontilla.
- Vuokralainen on tietoinen, että Vasikkasaaren alueelle ei ole toteutettu sähköverkkoa ja vuokralainen vastaa itse tarvitsemansa energiahuollon toteuttamisesta tontilla.



09.10.2023

- Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita.
- Vuokralaisen tulee noudattaa liitteen 2 mukaisia maaperäehtoja.
- 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 vuokraehdoista ei päästä sopimukseen.

S0152-34

**Päätöksen perustelut**

## Hakija ja hanke

The Nolla Company pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Hakija harjoittaa retkeilymajatoimintaa. Hakija on perustettu vuonna 2019, sen liikevaihto oli viime tilikaudella 166 000 euroa ja se työllistää Helsingissä 3 henkilöä ja muualla 2 henkilöä. Hakijan kotipaikka on Helsingissä.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. tontille asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden alittava, noin 170 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen retkeilymajahanke. Hanke sisältää alustavan arvion mukaan 5 majaa ja lisäksi saunan, kajakkivajan, luontokeskuksen ja kuivakäymälän.

Hakemus on päätöksen liitteinä 3-4.

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Rakennusluvan myöntämisen jälkeen alue on tarkoitus vuokrata hankkeelle noin 5 vuoden ajaksi.

## Kaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra-alue on asemakaavassa nro 10600 (2001) osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi RM-4) Alueelle saa rakentaa ravitsemustarkoitusta, harrastajakalastusta ja veneilyä palvelevia tiloja, näyttelytiloja, talaita sekä venelaitureita. Korttelialuetta ei saa aidata. Yleinen jalankulku korttelialueen kautta laitureilta saaren poluille ja vieriselle LV- alueelle on sallittava.

Vuokra-alueen pinta-ala on 2506 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 600 k-m<sup>2</sup>.



09.10.2023

Vuokra-alue on yleiskaavassa 2016 osoitettu merellisen virkistys- ja matkailun alueeksi.

Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat liitteinä 5-6.

#### Tontin vuokraaminen hakijalle

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

Vuokra-alueen vuokraaminen hakijalle perustuu tämän kanssa käytyihin neuvotteluihin. Vasikkasaaren on pitkään ollut avoimesti haettavissa kaupungin verkkosivuilla vuonna 2019 järjestetyn matkailutonttihaun jälkeen. Vasikkasaaren alueelle ei ole toistaiseksi toteutettu kunnallisteknisiä liittymiä ja asemakaavan tavoitteet ovat vielä pääosin toteuttamatta. Koska alueen kehittäminen ei ole käynnistynyt ja kunnallisteknisiä liittymiä ei tulla lähivuosina toteuttamaan, voidaan alue vuokrata tilapäisesti hankkeelle.

Lisäksi asemakaavoitus puoltaa tontin vuokraamista.

#### Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Esitettävä lyhytaikainen vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen, virallisen elinkustannusindeksin "elokuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 25,25 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka vastaa nykyrahassa 579,49 euroa (pisteluvulla 2023:7=22,95). Vuokrataso on pyritty arvioimaan markkinaehtoisesti ja määritetty siten, että se on puolet mantereella sijaitsevien vastaavien kohteiden esim. Vuorilahdenniemi HEL 2020-00765, yksikköhinnasta.

Esitettävä lyhytaikainen vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen yksikköhintaan 25,25 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 584 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 07/23, 2312). Vuokrataso on pyritty arvioimaan markkinaehtoisesti ja määritetty siten, että se on puolet mantereella sijaitsevien vastaavien kohteiden, esim. Vuorilahdenniemi HEL 2020-765, L1149-15, yksikköhinnasta

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu 827,04 euroa  
(170 k-m<sup>2</sup> x 25,50 euroa/k-m<sup>2</sup> x 0,05 x 22,95 /12 kk x 2 kk).

#### Vuokrauksen ehdot

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



09.10.2023

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tavanomaisen 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 k-m<sup>2</sup> tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Alue, jolle saa hakea laiturin sijoittamisen edellyttämiä lupia
- 2 Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta
- 3 Hakemus 29.5.2023
- 4 Hakemus 29.5.2023, liite, asemapiirros
- 5 Sijaintikartta
- 6 Asemakaavaote

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Kymp/Make/Lyhytaikainen  
vuokraus

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6



## Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

## Pöytäkirja

5 (8)

09.10.2023

### Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

---

**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



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 69 §.**

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 tiedoksi-saannista.

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



09.10.2023

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](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**

8 (8)

09.10.2023

Ilkka Aaltonen  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 09.10.2023.