



21.11.2023

89 §

Lisäalueen vuokraaminen Raksa Caterin Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Veijarivuoren puisto, Lauttasaari)

HEL 2023-014308 T 10 01 01 02

Itälahdenpolku 2

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata Raksa Catering Oy:lle (y-tunnus 1087979-2) kahvilan laajennuksen ja saunan rakennusluvan hakemista varten Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) puistoalueesta, kaavayksiköstä 91-31-9903-28 (91-414-0001-0002) karttaliitteen 1 mukaiset lisäalueet (pinta-ala yhteensä noin 255 m², Veijarivuoren puisto) 15.11.2023-14.5.2024, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa;

- kokonaisvuokra on 705,92 euroa, sen eräpäivä on 15.1.2024 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä.

Vuokralainen on tietoinen, että pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokran perustetta mahdollisesti tarkistetaan;

- vuokra-alueelle saa hakea rakennusluvan enintään 58 k-m²:n suuruiselle kahvilarakennuksen laajennukselle (jatkossa yhteensä 145 k-m²) sekä 80 k-m²:n suuruiselle uudelle saunarakennukselle;

- laajennuksen ja saunarakennuksen suunnittelu tulee tapahtua yhteistyössä asemakaavoituksen sekä kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun kanssa;

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

- mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen;

- vuokranantaja ilmoittaa käytettävissä olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, Kati Valkama,



21.11.2023

puhelin 09 310 36573). Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeavron alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu vuokranantajan vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Mikäli maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa vuokralainen kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Edellä mainittu ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista riippumatta pilaantumisen ajankohdasta.

Vuokranantaja ei vastaa missään tapauksessa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta;

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

- vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos aluetta ei voida myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, vuokraus viivästyy tai sen ehtoista ei päästä sopimukseen.

L1131-12

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke

Raksa Catering Oy:lle on vuokrattu Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) puistoalueesta, kaavayksiköstä 91-31-9903-92 (91-414-1-2-P6), noin 720 m² suuruinen alue ajalle 1.1.2017-31.12.2041 (klk 3.11.2016 § 437).



21.11.2023

Raksa Catering Oy on pyytänyt, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti olemassa olevan kahvilarakennuksen laajennuksen ja uuden saunarakennuksen rakennusluvan hakemista varten.

Hakijan tarkoituksena on laajentaa po. vuokra-alueelle sijaitsevaa, 87 k-m²:n suuruista kahvilarakennusta siten, että sen suuruus laajennuksen jälkeen olisi noin 145 k-m². Lisäksi hakijan tarkoituksena on toteuttaa kahvilarakennuksen välittömään läheisyyteen uusi, noin 80 k-m² suuruinen saunarakennus.

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Olemassa olevaa pitkäaikaista vuokrausta on tarkoitus muuttaa vastaamaan suunniteltua laajennusta heti rakennusluvan myöntämisen jälkeen.

Kaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra-aluetta koskien on 19.6.2023 tullut voimaan asemakaavan muutos nro 12731, joka on laadittu yhteistyössä hakijan kanssa. Kaavaratkaisu mahdollistaa Veijarivuorenpuistossa sijaitsevan olemassa olevan kahvilan laajennuksen ja saunarakennuksen rakentamisen sekä huoltoyhteyden toteuttamisen. Uutta liike- ja toimitilakerrosalaa on 145 k-m². Asemakaavassa osoitetaan alueelle 145 k-m²:n kokoinen liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen rakennusala sekä 80 k-m²:n kokoinen saunan rakennusala. Yhteensä asemakaavassa osoitetaan alueelle rakennusoikeutta 225 k-m².

Nyt lyhytaikaisesti vuokrattavan lisäalueen pinta-ala on noin 255 m² (vuokra-alueen kokonaispinta-ala jatkossa noin 720 m²) ja lisääntyvä rakennusoikeus 138 k-m² (olemassa oleva kahvilarakennus 87 k-m², kokonaisrakennusoikeus jatkossa 225 k-m²).

Vuokra-alue on yleiskaavassa (2016) osoitettu virkistys- ja viheralueeksi.

Ote asemakaavan muutoksesta nro 12731 liitteenä 2.

Lisäalueen vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään lisäalueen lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista varten päätösehdotuksen mukaisesti.

Lisäalueen vuokraaminen hakijalle perustuu tämän kanssa käytyihin neuvotteluihin ja yhteistyössä hakijan kanssa laadittuun asemakaavan muutokseen.



21.11.2023

Hakijan toiminta ja laajennushanke soveltuvat hyvin kyseiselle alueelle. Hanke toteutuessaan edistää myös alueen palvelujen kehittämistä ja on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen.

Yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Esitettävän lyhytaikaisen sopimuksen vuokra kahvilan laajennuksen (58 k-m²) osalta säilyy entisellä tasolla ja saunan (80 km²) osalta peritään puolet kahvilan yksikköhinnasta. Kahvilatoiminnan osalta hinnoittelu perustuu lautakunnan kahvilalle 3.11.2016 (437 §) vahvistamaan hinnoitteluun. Saunatoiminnan osalta hinnoittelu perustuu ravintola- ja kahvilatonttien hintavyöhykekarttaan (Gem Valuation Oy 5.1.2023), jonka mukaan kahviloiden oheistoiminnot, kuten saunat, voidaan hinnoitella noin puolella hinnalla ravintola- ja kahvilatoiminnan hinnasta. Hinnoittelua tullaan mahdollisesti tarkistamaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muutoksen yhteydessä.

Lisäksi esitettävä lyhytaikaisen sopimuksen vuokra perustuu asema-kaavan mukaiseen rakennusoikeuden määrään ja käyttötarkoitukseen sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon ja lisäksi kaupunkiympäristötoimialan vakiintuneeseen käytäntöön, jonka mukaan alue voidaan vuokrata kuudeksi kuukaudeksi kahden kuukauden vuokraa vastaavalla vuokralla edellyttäen, että vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta käyttää aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu 705,92 euroa (kahvilan nykyinen vuosivuokra on 3 760,14 euroa / 87 k-m² = 43,22 euroa/k-m²; rakennusoikeus lisääntyy 87 k-m² > 145 k-m², eli kahvilan uusi vuosivuokra olisi 145 k-m² * 43,22 euroa = 6 266,90 euroa. Kahvilan laajennuksen osuus vuosivuokrasta 58 k-m² * 43,22 = 2 506,76 euroa ja kahden kuukauden vuokraa vastaava määrä 2 506,76/12kk*2kk = 417,79 euroa. Sauna puolet kahvilan k-m²-hinnasta, eli 80 k-m²*21,61 euroa = 1 728,80 euroa/vuosi ja kahden kuukauden vuokraa vastaava määrä 1 728,80/12 kk*2 kk = 288,13 euroa).

Vuokrauksen ehdot



21.11.2023

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat kaupunkiympäristötoimialan 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) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika toimitilatontit- ja kiinteistökehitystii-
min päällikölle.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Liite_1_Kartta vuokra-alueesta
- 2 Liite_2_Asemakaavan_muutos_12731

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Hakja

Kaupunki

Otteen liitteetOikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 89 §.

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 oikaisuvaatimussajan 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:



21.11.2023

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)

21.11.2023

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 21.11.2023.

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