

**4 §****Määräalan lyhytaikainen vuokraaminen Hernesaaren Löyly Oy:lle kahvila- ja saunarakennuksen laajennuksen rakennusluvan hakemista varten (Länsisatama, Hernesaarenranta)**

HEL 2017-014085 T 10 01 01 02

Päätös

Yritystontit -tiimin päällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) kaavoittamattomalta alueelta (kiinteistö-tunnukset: 20Ve100 ja Töölön kylän (432) tila RN:o 5:2) Hernesaaren Löyly Oy:lle (Y-tunnus: 2625115-8) liitteen 1 mukaisen n. 1 535 m²:n kokoisen määräalan kahvila- ja saunarakennuksen laajennuksen rakennusluvan hakemista varten seuraavin ehdoin:

1

Määräala vuokrataan ajalle 1.1.2018 – 30.6.2018, kuitenkin enintään siihen saakka, kunnes vuokra-aluetta koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

2

Lyhytaikaisen sopimuksen mukainen vuokra on yhteensä 5 510 euroa. Vuokra erääntyy maksettavaksi laskun erääntymispäivänä.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaisesti.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokran määrä tulee tarkentumaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen yhteydessä, kun kahvila- ja saunarakennuksen laajennuksen suunnitelmat ovat täysin valmiit.

3

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

4

Vuokraus ei oikeuta vuokra-alueen muuhun käyttöön.

5



Vuokra-alueen suunnittelua seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian määräämin väliajoin järjestettävissä alueryhmäkokouksissa. Lisäksi toteuttamista tullaan seuraamaan ja koordinoimaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian määräämin väliajoin järjestettävissä rakennuttajakokouksissa. Vuokralainen nimeää organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin.

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

6

Suunniteltavaan rakennukseen liittyvän huollon, liikenteen ym. toiminnan edellyttämät tilat ja järjestelyt (mm. jätehuolto, pyöräpysäköinti) tulee ratkaista määrälalla tai asemakaavoituksessa muodostettavalla uudella tontilla.

7

Vesialueella tapahtuvan rakentamisen osalta on suunnittelussa otettava huomioon kaupungin ruoppaus- ja täyttöohjelma sekä esirakentaminen alueella. Vesialueen rakentaminen vuokralaisen toimesta on suunniteltava ja yhteensovittettava kaupungin esirakentamisen kanssa erikseen järjestettävissä koordinoitkokouksissa.

8

Mikäli suunnittelun yhteydessä havaitaan maaperässä öljyä tai muuta vastaavaa pilaantumiseen viittaavaa, tulee vuokralaisen ottaa välittömästi yhteyttä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun.

Vuokralainen on tietoinen, että pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen tullaan ottamaan erikseen maaperäehdot.

9

Vuokralainen selvittää suunnittelun yhteydessä kaikki vuokra-alueella mahdollisesti sijaitsevat putket, johdot ja kaivot sekä niihin liittyvät riskit ja kustannukset uudisrakentamiselle.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella, suunnitellun rakennuksen kohdalla sijaitsee ainakin hulevesiviemärin purkukohta, joka tulee ottaa huomioon suunnitelmissa ja myöhemmin rakennettaessa. Tulevien, mahdollisesti tarvittavien johto-, -putki tai kaivosiirtojen kustannuksista vastaa vuokralainen.



05.01.2018

Yleisille alueille mahdollisesti sijoitettaville putkille tulee hakea sijoitus- ja kaivuluvat. Kaikista suunniteltavan rakennuksen kunnallistekniikkaan liittämisen kustannuksista vastaa vuokralainen.

10

Vuokralainen vastaa rakennusluvan hakemiseen liittyvistä kustannuksista siinäkin tapauksessa, että rakennustoimenpiteelle ei myönnetä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää lupaa.

11

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu taikka pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei saada aikaan.

L1120-107

Päätöksen perustelut

Määräala Länsisatamasta, Hernesaarenrannasta vuokrataan 1.1.-30.6.2018 hakijalle suunnitellun kahvila- ja saunarakennuksen laajennuksen rakennusluvan hakemista varten päätösehdotuksesta ilmenevin ehdoin. Vuonna 2015-2016 toteutettu kahvila- ja saunahanke, Löyly, on osoittautunut suosituksi ja suurten kävijämäärien myötä varastointi- sekä wc- ja keittiön aputiloja tarvitaan lisää. Nyt tilojen puutetta on jouduttu ratkaisemaan väliaikaisilla konttirakennelmilla, jotka laajennuksen myötä poistuvat.

Lyhytaikainen vuokraus on perusteltua, jotta hakija voi ennen pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen sitoutumista varmistua tarvittavien lupien myöntämisestä. Ennen rakennusluvan hakemista on tässä tapauksessa tarpeen hakea myös poikkeuslupaa. Vuokrattava määräala sijaitsee alueella, jota koskeva asemakaavan muutos on vasta valmis-teilla ja uusi asemakaava saataneen voimaan arviolta vuodenvaihteessa 2019-2020. Tulevassa asemakaavassa sauna- ja kahvilarakennus nyt suunniteltavine laajennuksineen on tarkoitus merkitä puisto-alueelle määrälana tai mahdollisesti kaavoittaa omaksi tontikseen.

Lyhytaikaisen vuokrauksen hinta vastaa arvioitua kahden kuukauden vuokraa, joka on laskettu perustuen hakijan tämän hetkisten suunnitelmien mukaisiin kerrosneliömetriin (359 k-m²) siten, että pääoma-arvo on 78 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), joka vastaa marraskuun 2017 indeksin (19,36) mukaista 1510 euroa/k-m². Pääoma-arvo on tässä sopimuksessa vastaava kuin hakijan jo toteuttaman kahvila- ja saunarakenn-



05.01.2018

nuksen liiketilojen osalta maanvuokrasopimuksessa nro 23512. Vuokra lasketaan 5 %:n mukaan. Vuokralainen on tietoinen, että vuokran määrä tulee mahdollisesti tarkentumaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen yhteydessä, kun laajennuksen suunnitelmat ovat täysin valmiit.

Kaupunkiympäristön toimialan organisaatiouudistuksen ja delegointipäätösten (Kaupunginhallituksen johtamisen jaoston päätös 22.5.2017 (90 §), hallintosääntö 16 luku 1§2 mom 2-kohta) perusteella 1.6.2017 alkaen Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikön yritystontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään vuokrauksesta yritystoimintaa varten.

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokra-alue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Kaupunki
Hakija

Otteen liitteet
Liite 1
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1