



09.10.2023

68 §**Alueen vuokraaminen Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:lle sauna-
ravintolahankkeen poikkeamis- sekä rakennusluvan hakemista var-
ten (Etu-Töölö, Hietaniemi, kiinteistöt 91-13-9909-100, 91-13-9903-
100, 91-13-9901-100 ja 91-432-5-2)**

HEL 2023-010828 T 10 01 01 02

Hiekkarannantie 16

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 13 kaupunginosassa (Etu-Töölö) sijaitsevista kiinteistöistä 91-13-9909-100, 91-13-9903-100, 91-13-9901-100 ja 91-432-5-2 karttaliitteen 1 mukaisen, yhteensä noin 2 306 m²:n suuruisen alueen Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:lle (Y-tunnus: 2810833-9) sauna-
ravintolahankkeen poikkeamis- sekä rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.11.2023–30.4.2024, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa seuraavin ehdoin:

- Kokonaisvuokra on 1 572,34 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 229 k-m²:n saunarakennukselle.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita.
- Mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen.
- Vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana käyttää vuokra-aluetta itse ja vuokrata sitä kolmannelle.
- Vuokrauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia maaperäehtoja, liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja sekä soveltuvien osien liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja.
- Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos vuokra-aluetta ei voida myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, vuokraus viivästyy tai sen vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen.

(L1113-9)

Päätöksen perustelut



09.10.2023

Hakija ja hanke

Vesiuurheilukeskus Laguuni Oy pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennus- ja poikkeamislupien hakemista varten.

Hakija harjoittaa vesiuurheilu-, ravintola- ja saunapalveluiden myyntiä. Hakija on perustettu vuonna 2017 ja sen liikevaihto edellisellä tilikaudella oli 839 000 euroa. Hakijan kotipaikka on Espoo.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa puheena olevalle vuokra-alueelle noin 229 k-m²:n suuruinen sauna-ravintolarakennus, joka toimii itsenäisenä kokonaisuutena sekä muodostaa vieressä sijaitsevan vesiuurheilukeskus Laguunin kanssa monipuolisen elämys- ja virkistyskokonaisuuden.

Hakijan tarkoituksena on hakea hankkeelle poikkeamis- ja rakennusluvut lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Pitkäaikainen vuokraus on tarkoitus tehdä rakennusluvan myöntämisen jälkeen.

Kaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra-alue on asemakaavassa 11073 (2002) osittain uimaranta-alueetta (VV) ja osittain vesialuetta (W). Uimaranta-alueelle on asemakaavaan merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisen yleisen saunarakennuksen ja kattamattoman terassin. Rakennusosalalle saa rakentaa 2 saunaa. Lisäksi rakennusosalalta vesialueelle sijoittuu alueen osa, jolle saa rakentaa liikuntaesteisille sopivan uimalaiturin (wl).

Vuokra-alueen pinta-ala on 2 306 m² ja rakennusoikeus on 150 k-m².

Vuokra-alue on yleiskaavassa (2026) merkitty virkistys- ja viheralueeksi.

Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat esityksen liitteinä 5-6.

Varaustilanne

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on varannut vuokra-alueen 13.6.2022 (24 § A) saunahankkeen jatkosuunnittelua varten 31.12.2023 saakka. Elinkeinojaoston päättämät varausehdot ovat esityksen liitteinä 3 ja 4.

Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään vuokra-alueen lyhytaikaista vuokraamista rakennus- ja poikkeamislupien hakemista varten päätösehdotuksen mukaisesti.



09.10.2023

Vuokra-alueen vuokraaminen hakijalle perustuu saunapaikasta järjestettyyn ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn, jonka hakija voitti ehdotuksellaan "Telakka Hietaniemi".

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat alueen vuokraamista.

Vuokra-aika ja vuokra

Vuokra aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Esitettävä vuokraus ja sen vuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoitusten mukaisesti, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaaviin, markkinaehtoihin yksikköhintoihin jotka ovat:

- saunatilojen osalta 24,93 euroa, joka vastaa nykyrahassa (2023:8=2295) 572,14 euroa
- ravintolatilojen osalta 44,87 euroa, joka vastaa nykyrahassa (2023:8=2295) 1 029,77 euroa.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Gem Valuation Oy 31.5.2021 sekä Gem Valuation Kahvila- ja ravintola-hintavyöhykekartta 30.5.2023).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan ylittävään 229 k-m²:n suuruiseen, toteutettavaan rakennusoikeuteen.

Lisäksi vuokraus perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon ja kaupunkiympäristön toimialan vakiintuneeseen käytäntöön, jonka mukaan vuokra-alue voidaan vuokrata kuudeksi kuukaudeksi kahden kuukauden vuokraa vastaavalla vuokrala edellyttäen, että vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta käyttää vuokra-aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu 1 572,34 euroa
((126 k-m² x 44,87 euroa/k-m² + 103 k-m² x 24,93 euroa/k-m²) x 0,05 x 22,95).

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä vuokra-alueen vuokraus on tehty kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.



09.10.2023

Vuokrauksen ehdot

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

Toimivalta

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

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Maaperäehdot
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Sijaintikartta
- 6 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kymp/Make/Lyhytaikainen vuokraus	Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

5 (8)

09.10.2023

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Tiedoksi

Asemakaavoituspalvelu

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 68 §.

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:

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.fiPostiosoite: 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 09.10.2023.