



28.02.2024

16 §**Tonttien vuokraaminen MajaMaja Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ekomajahankkeen rakennusluvan hakemista varten (Vasikkasaari, RM-tontit 52004/2 ja 52006/1)**

HEL 2024-002877 T 10 01 01 02

Vasikkasaari

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti:

- Vuokrata MajaMaja Oy:lle (y-tunnus 2909687-8) perustettavan yhtiön lukuun ekomajahankkeen rakennusluvan hakemista varten Helsingin 52. kaupunginosassa (Suomenlinna, Vasikkasaari) sijaitsevat RM-tontit 52004/2 (pinta-ala 1334 m² ja rakennusoikeus 350 k-m²) ja 52006/1 (pinta-ala 581 m² ja rakennusoikeus 140 k-m²) 1.4.2024 – 31.12.2024, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus on mahdollista.
- Kokonaisvuokra on 2 394,08 euroa, sen eräpäivä on 1.6.2024 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä.
- Vuokralainen on tietoinen, että kaupunki suunnittelee Vasikkasaaren kunnallista vesi- ja viemäriverkostoa ja että kaupungin tavoitteena on saada liitettyä Vasikkasaarella oleva rakennuskanta em. verkostoon sen valmistuttua.
- Vuokralaisen on liityttävä kustannuksellaan mahdollisesti myöhemmin Vasikkasaaren toteutettavaan kunnallistekniikkaan, mikäli vesihuollon asianmukainen toteuttaminen tontilla ei muutoin ole mahdollista ottaen huomioon toiminnan luonne.
- Vuokralaisen tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää mahdollisuutta toteuttaa vuokra-alueelle porakaivo kunnallistekniikan puuttuessa Vasikkasaaresta sopimuksentekohetkellä. Tarkemmat ehdot mahdollisesta porakaivosta tullaan ottamaan tontista myöhemmin tehtävään pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.
- Vuokralaisen tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää mahdollisuutta saada käyttöoikeus johonkin Vasikkasaarella jo sijaitsevista laitureista (3 kpl). Tarkemmat ehdot laiturista tullaan ottamaan tontista myöhemmin tehtävään pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.



28.02.2024

- Vuokralaisen on suunniteltava ekomajahanke siten, että mökkien on oltava pääosin kaupunkilaisten ja matkailijoiden varattavissa lyhytaikaiseen majoituspalvelukäyttöön yleisen varausjärjestelmän kautta seuraavan ehdon mukaisesti:

- Vuosittain 1.6.- 31.8. välisenä aikana vähintään 50 % mökkikapasiteetista on oltava kaupunkilaisten ja matkailijoiden varattavissa. Mikäli vuokra-alueen saavutettavuus myös talvikaudella paranee, muutetaan maanvuokrasopimusta siten, että muuna kuin 1.6.- 31.8. välisenä aikana mökkikapasiteetista vähintään 25 % tulee olla kaupunkilaisten ja matkailijoiden varattavissa.

-Vuokra-alueella olevia mökkejä saa käyttää mökkien hoidolle (mukaan lukien palvelutoiminnan järjestäminen) välttämättömälle henkilökunnalle.

- Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita.

- Vasikkasaassa on tehty alueellisia maaperän ja sedimentin pilaantuneisuustutkimuksia (Vasikkasaari, Pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma, FCG Finnish Consulting Group Oy, 26.3.2020), joissa todettiin saaren aiemmasta käytöstä johtuvaa pistemäistä pilaantuneisuutta. Alueen toimintahistoriaselvityksessä todettiin, ettei vuokra-alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, joten vuokra-aluetta ei ole tutkittu.

Vasikkasaari on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (3.2.2021) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan alue on arvioitava tai puhdistettava.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, Piia Häkkinen, puhelin 09 310 27274). 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 ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.



28.02.2024

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 10600 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

- 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 vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen.

L1152-3

Päätöksen perustelut

Hakija ja Hanke

MajaMaja Oy pyytää, että sille vuokrataan perustettavan yhtiön lukuun päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Hakija harjoittaa ekologisen lomamaja-konseptin kehitystoimintaa ja majoitustoimintaa. Hakija on perustettu vuonna 2018, sen liikevaihto oli vuonna 2023 181 000 euroa ja se työllistää Helsingissä kolme henkilöä (ja muualla yhden henkilön). Hakijan kotipaikka on Helsingissä.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. tonteille noin asemakaavan osoittaman 350 k-m²:n ja 140 k-m²:n rakennusoikeuksien suuruinen ekomajahanke. Hanke sisältää nyt vuokrattavien alueiden osalta arviolta 15 - 17 ekomajan (à noin 40m²) tiiviin kyläkokonaisuuden .

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Pitkäaikainen vuokraus on tarkoitus tehdä heti rakennusluvan myöntämisen jälkeen.



28.02.2024

Kaava- ja kiinteistötiedot

Tontit on asemakaavassa nro 10600 (9.3.2001) osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa rakentaa joko erillisiä tai useamman asunnon lomamajoja. Alueen rakennusten kerrosala saa olla enintään 70 k-m². Alueelle saa rakentaa numeroin ilmaistun kerrosalan lisäksi tarpeellisissa määrin alueen omaa toimintaa palvelevia huolto- ja varastotiloja. Korttelialueet on aidattava virkistysalueita vastaan puisella tai luonnonkivistä tehdyllä, enintään 1,5 metriä korkealla aidalla.

Tontin 52004/2 pinta-ala on 1334 m² ja rakennusoikeus 350 k-m².

Tontin 52006/1 pinta-ala on 581 m² ja rakennusoikeus 140 k-m².

Tontit on yleiskaavassa (2016) osoitettu merellisen virkistysalueen ja matkailun alueeksi.

Sijainti- ja asemakaavakartta ovat esityksen liitteessä nro 1.

Tontin vuokraaminen hakijalle

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

Vuokra-alueen vuokraaminen hakijalle perustuu vuonna 2019 järjestettyyn Vasikkasaaren matkailutonttihakuun, johon hakija osallistui. Ehdotuksia tuli kolme, joista hakijan ehdotus todettiin toteuttamiskelpoisimmaksi.

Hakijan edellä esitelty toiminta ja hanke soveltuvat hyvin kyseiselle vuokra-alueelle. Hanke toteutuessaan edistää myös Vasikkasaaren rakentamista ja kehittämistä ja on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen.

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-aika on yhdeksän kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Esitettävä lyhytaikainen vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen yksikköhintaan 25,25 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 586 euroa/k-m² (ind. 01/24, 2322). Vuokrataso on pyritty arvioimaan markkinaehtoisesti ja määritetty siten, että se on puolet mantereella sijaitse-



28.02.2024

vien vastaavien kohteiden, esim. Vuorilahdenniemi HEL 2020-765, L1149-15, yksikköhinnasta.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus tullaan varmistamaan puolueetonta arvioijaa käyttäen ja pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokran määrää tullaan tarvittaessa tarkistamaan perustuen hankittavaan arviokirjaan.

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 490 k-m²:n rakennusoikeuteen ja kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon sekä kaupunkiympäristötoimialan 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 2 394,10 euroa (490 k-m² x 25,25 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 23,22 / 12 kk x 2 kk).

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen ja vuokrauksen ehdot

Esitettävä tontin vuokraus on kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Esitettävään vuokraukseen otetaan erikoisehdot koskien kunnallistekniikkaa, laituria ja suunniteltujen mökkien käyttöä.

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat muuten kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavanomaisen käytännön mukaisia.

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen ja vuokrauksen ehdot

Esitettävä tontin vuokraus on kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Esitettävään vuokraukseen otetaan erikoisehdot koskien kunnallistekniikkaa, laituria ja suunniteltujen mökkien käyttöä.

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat muuten kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavanomaisen käytännön mukaisia.

Toimivalta



28.02.2024

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-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Sijainti- ja asemakaavakartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus
Vuokralainen

Otteen liitteet

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 16 §.

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 oikaisuvaatimusanajan 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:



28.02.2024

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

9 (9)

28.02.2024

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 28.02.2024.**Postiosoite**PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6