



20.09.2024

**106 §****Laivatontin pitkäaikainen vuokraaminen Ms Maria Sun Of a Beach Oy:lle (Sörnäinen, Sompasaari, tontti 10644/1)**

HEL 2024-005872 T 10 01 01 02

Aallonhalkoja 2

**Päätös**

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti:

- vuokrata Ms Maria Sun Of a Beach Oy:lle (Y-tunnus 2754572-1) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) sijaitsevan korttelin 10644 tontin nro 1 (pinta-ala 1 270 m<sup>2</sup>, 0 k-m<sup>2</sup>, Aallonhalkoja 2) liitteenä nro 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L1110-43)

**Päätöksen perustelut**

## Hakija ja hanke

Ms Maria Sun Of a Beach Oy (jatkossa hakija) pyytää, että sille vuokrataan pitkäaikaisesti Sörnäisten Sompasaaresta liiketontti 10644/1 M/s Maria -nimisen ravintolalaivan sijoittamiseksi tontille ravintolatoimintaa varten.

Hakija harjoittaa ravintolatoimintaa. Hakija on perustettu vuonna 2016, sen liikevaihto oli viime vuonna 191 000 euroa.

Ravintolalaiva M/s Maria on siirtynyt vuonna 2021 Hakaniemenrannasta alueen uudistamisen vuoksi tilapäisellä vuokrasopimuksella Sompasaaren laituriin. Hakijan tarkoituksena on nyt siirtää laiva sekä sen keluvalu terassi pysyvästi Sompasaaren itäpuolelle. M/s Maria on valmistettu 1950 Hollannissa ja sen pituus on 37 m. Laivan kerrosala on 280 k-m<sup>2</sup> ja sen terassi on noin 60 m<sup>2</sup>. Asiakaspaiikkoja on yhteensä 255 kappaletta.

Havainnekuva aluksesta on esityksen liitteenä nro 2.



20.09.2024

### Kaava ja tonttitiedot

Tontti on asemakaavassa nro 12200 osoitettu vesialueella sijaitsevaksi korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ravintolalaivoja ja niitä palvelevia rakenteita (WL/K-1).

Tontin pinta-ala on 1 270 m<sup>2</sup> ja sille ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Tontti on yleiskaavassa 2016 osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2).

Tontille ei saa sijoittaa asumista.

Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat esityksen liitteinä nro 3-4.

### Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään tontin vuokraamista päätösehdotuksen mukaisesti.

Tontin vuokraaminen hakijalle perustuu tontista järjestettyyn

Vuokra-alueen vuokraaminen hakijalle perustuu Sompassaaren laivatonteista järjestettyyn ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn, jossa hakija esitti tontille toteuttamiskelpoisen esityksen alueella jo aiemmin olleen ravintolalaivan ja sen kelluvan terassin siirtämisestä Sompassaaren laiturista Sompassaaren itäpuolen laivatontille 10644/1. Menettelyssä ei saapunut muita hakemuksia ennen annetun määräajan päättymistä. Hakemus on käsitelty hakumenettelyn ehtojen mukaisesti Kalasataman aluetyöryhmässä ja se puoltaa tontin vuokraamista hankkeelle.

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

### Tontin vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksessä tontti 31.12.2054 saakka M/s Maria nimisen ravintolalaivan sijoittamiseksi tontille ravintolatoimintaa varten.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen kyseiseksi ajaksi ja käyttötarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike-, toimisto- ja ravintolalaivoille ja yleiskaavassa osoitettu kantakaupunkialueeksi ja asemakaavoitus puoltaa tontin vuokraamista.

### Tontin vuokra



20.09.2024

Tontin virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 526,54 euroa, joka vastaa nykyrahassa (2024:3 pisteluvulla 2332) 12 278,91 euroa.

Tontin vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan, tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 37,61 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka vastaa nykyrahassa noin 877,07 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Valuation Oy 5.3.2021 sekä GEM Valuation Oy Ravintola- kahvilatonttien hintavyöhykearvio 1.5.2023).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan ylittävään 280 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen (280 k-m<sup>2</sup> x 37,61 euroa/k-m<sup>2</sup> x 0,05 x 23,32).

Tontin vuokraan esitetään huojennusta perustuen toiminnan kausiluonteisuuteen. Vuokrasta peritään 50 % niin kauan, kun ravintola ei ole avoinna aikavälillä 1.11.-30.4. Mikäli aukioloajat laajenevat, vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokrasta perittävää osuutta vastaamaan vuosittaista toimintakautta.

#### Valtiontukiarviointi

Ms Maria Sun Of a Beach Oy:n kanssa tehtävän vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu ja varmistettu ulkopuolisen arvioitsijan arviokirjalla kiinteistön vuokratason markkinaperusteisuus. Vuokra on markkinaehtoinen, joten Ms Maria Sun Of a Beach Oy ei saa SEUT107 (1) artiklan mukaista valtiontukea.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua, eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 74 ja 97).

#### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen



20.09.2024

Tontille ja sitä koskevalle alueelle ei ole vahvistettu erityisiä vuokrausperiaatteita.

Esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

### Maanvuokrasopimuksen ehdot

HL 51 §:n perusteella korjattu vuosiluku ja päivämäärä päätöksen perusteluista, NCR 22.10.2024

~~Vuokrattavan tontin maanvuokrasopimuksen 5 §:ään esitetään erityistä ehtoa, että vuokralaisen on poikkeuksellisesti toimitettava sopimuksen mukainen 31 500 euron suuruinen vakuus vasta 15.4.2026 mennessä. Lisäksi, mikäli vuokralainen ei ole annettuun määräpäivään mennessä toimittanut edellä mainittua vakuutta, maanvuokrasopimus merkitään päättyneeksi 31.4.2026 lukien.~~

Vuokrattavan tontin maanvuokrasopimuksen 5 §:ään esitetään erityistä ehtoa, että vuokralaisen on poikkeuksellisesti toimitettava sopimuksen mukainen 31 500 euron suuruinen vakuus vasta 15.4.2025 mennessä. Lisäksi, mikäli vuokralainen ei ole annettuun määräpäivään mennessä toimittanut edellä mainittua vakuutta, maanvuokrasopimus merkitään päättyneeksi 30.4.2025 lukien.

### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023 § 195 siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 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-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 Maanvuokrasopimusluonnos Aallonhalkoja 2
- 2 Havainnekuvia aluksesta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Sijaintikartta

### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



20.09.2024

## Otteet

### Ote

Kymp/Make/Pitkäaikainen vuok-  
raus

Vuokralainen

### Otteen liitteet

Liite 1

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

## Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 106 §.**

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 tiedoksaannista.

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, 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:



20.09.2024

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](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)

20.09.2024

Ilkka Aaltonen  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 20.09.2024.**Postiosoite**PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:Kaupunkiymparisto@hel.fi)**Käyntiosoite**Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6