



30.11.2012

Kaupunginhallitus

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto kesämaja-alueiden maanvuokraussopimusten vuokrauserusteiden määräämiseksi

HEL 2012-013251 T 10 01 01 03

Kaupunginhallitus pyytää kaupunkisuunnitteluvirastolta lausuntoa yleisten töiden lautakunnan esityksestä kesämaja-alueiden maanvuokraussopimusten vuokrauserusteiden määräämiseksi 23.11.2012 mennessä.

Yleisten töiden lautakunta on esittänyt kaupunginhallitukselle vuokrauserusteet, joilla kaupunginhallitus oikeuttaisi yleisten töiden lautakunnan vuokraamaan kesämaja-alueita 1.1.2013 - 31.12.2042.

Esityksessä ehdotetut vuokra-ajat:

- Lauttasaaren ja Lammassaaren asemakaavoitetut kesämaja-alueet esitetään vuokrattavaksi 31.12.2042 asti, lukuun ottamatta siirrettävien majojen aloja, jotka vuokrataan korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan.
- Vasikkasaaren kesämaja-alue vuokrataan korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan kunnes voimassa oleva asemakaava on päätetty toteuttaa.
- Asemakaavoittamattomat kesämaja-alueet vuokrataan 31.12.2020 asti kunnes kesämajatoiminnan mahdollistamat asemakaavat tulevat voimaan, jolloin ne vuokrataan 31.12.2042 asti.
- Muuten noudatetaan yleisten töiden lautakunnan päättämiä ehtoja.

Kesämaja-alueet sijaitsevat pääosin Yleiskaava 2002:n virkistysalueilla ja ne ovat pääosin myös kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviä alueita. Kivinokan kesämaja-alue sijaitsee Yleiskaava 2002:n selvitysalueella, jolle laaditaan parhaillaan osayleiskaavaa. Helsingin uuden yleiskaavan laatiminen on



30.11.2012

myös käynnistynyt marraskuussa 2012, ja sen valmistuminen on aikataulutettu arviolta noin vuodelle 2016.

Esitetyt vuokra-ajat koskevat sekä asemakaavoitettuja kesämaja-alueita (Lauttasaaren Länsiulapanniemi ja Särkiniemi - Veijarivuori, Lammassaari, Vasikkasaari) että asemakaavoittamattomia kesämaja-alueita (Kivinokka, Sipoon Hanskinen, Espoon Varsasaari). Osalle asemakaavoittamattomista kesämaja-alueista on valmistumassa (Varis- ja Pitkäluoto) tai tekeillä (Satamasaari, Stansvik) asemakaava.

Asemakaavoitettujen kesämaja-alueiden vuokrasopimukset ovat aiemmin olleet kymmenen vuoden pituisia, muilla alueilla lyhempiä. Helsingin siirtolapuutarha-alueiden vuokra-ajat ovat kolmekymmentä vuotta kestäen vuoden 2026 loppuun. Siirtolapuutarha-alueet ja kesämaja-alueet ovat kuitenkin luonteeltaan erilaisia.

Kaupunkirakenteen keskellä sijaitsevat laajoihin virkistysalueisiin liittyvät siirtolapuutarhat ovat rajattuja alueita, joiden kesämajoja selvästi suurempiin mökkeihin liittyy oma pihapiiri. Pienet pihattomat kesämajat sijaitsevat puolestaan meren äärellä ja saarissa, usein keskellä yleistä virkistysaluetta.

Kesämaja-alueille laadituissa asemakaavoissa on jouduttu esittämään kesämajojen siirtämistä pois mm. muinaismuistoalueilta, liian läheltä rantaviivaa tulva-alueelta tai ulkoilureittien tieltä. Siirrettäville kesämajoille on esitetty korvaava sijoituspaikka. Stansvikin Uuden kylän mökeille on esitetty korvaavia paikkoja Vanhaan kylään alueen asuinrakentamissuunnitelmien takia. Lammassaaren asemakaavaan on varattu paikkoja rannasta siirtyville kesämajoille ja myös uusille kesämajoille. Lammassaaren asemakaavan laatimisen aikana on kaupunkisuunnittelulautakunnalle esitetty, että asemakaavan voimaan tulon jälkeen (26.6.2009), on rannassa sijaitsevilla majoilla kahden vuoden siirtymäaika. Rannoille sijaitseville mökeille on osoitettu korvaavat paikat Lammassaaren kesämaja-alueilla, joille voi rakentaa uuden majan asemakaavan vahvistuttua. Siirrettävien mökkien vuokra-aikaa on tarpeetonta pitkittää ylimääräistä viittä vuotta.

Vasikkasaaren vuonna 2001 lainvoiman saaneessa, vielä toteutumattomassa, asemakaavassa alueelle on osoitettu loma-asuntojen sekä matkailua palvelevien rakennusten alueita, tilaa venesatamalle, virkistys-, retkeily- ja ulkoilualueille sekä uimarannalle. Asemakaavan toteutumisen varmistamiseksi vuokra-aikaa ei tulisi pidentää.

Kesämajojen siirtokustannusten ja uusien kesämajojen rakentamisen takia olisi suotavaa, että asemakaavoitettujen kesämaja-alueiden vuokra-aikoja voitaisiin pidentää aiemmasta kymmenestä vuodesta. Nyt esitetty kolmenkymmenen vuoden vuokra-aika on kaavoituksen



30.11.2012

näkökulmasta kuitenkin liian pitkä. Maankäytön joustavuuden, yleisen virkistyskäytön ja tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi vuokra-ajan tulisi olla kohtuullinen sekä vuokraajan että maanomistajan näkökulmasta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että yleisten töiden lautakunnan esittämät kesämaja-alueiden vuokrauserusteet ovat muuten asianmukaiset, mutta asemakaavoitettujen kesämaja-alueiden vuokra-aika saisi olla korkeintaan kaksikymmentä vuotta kerrallaan. Lammassaaren siirrettävien majojen alojen vuokra-aikaa ei tulisi jatkaa, ja Vasikkasaaren osalta sen asemakaavan toteutumisen edistämiseksi yhden vuoden vuokra-aika olisi tarkoituksenmukainen. Koska Kivinokan maankäyttöä ollaan suunnittelemassa, ei Kivinokkaa tulisi ottaa mukaan tähän päätökseen. Koska suurin osa Kivinokan kesämaja-alueista on kuitenkin voimassa olevan sopimuksen piirissä vuoteen 2020 asti, tulee siellä mahdollisesti uusittavienkin sopimusten takarajana olla vuosi 2020.

Lisätiedot

Maria Jaakkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37244
maria.jaakkola(a)hel.fi

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Tuomas Rajajärvi
virastopäällikkö

Olavi Veltheim
asemakaavapäällikkö