



17.06.2013

Sj/4

## § 733

### Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekeminen AK- Marin Oy:n kanssa

HEL 2012-009136 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että liikuntalautakunta oikeutetaan vuokraamaan AK- Marin Oy:lle 54. kaupunginosan (Vuosaari) tilaan 91-54-9906-8 kuuluva, yhteensä noin 2 000 m<sup>2</sup>:n suuruinen, karttaliitteeseen merkitty alue, veneilytoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2038 saakka seuraavin ehdoin:

Vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 1863 on 7048,55 euroa.

Rakennusmaan osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 11,77 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Muun vuokra-alueen osalta vuosivuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 0,096 euron suuruista neliömetrivuokraa.

Vuokra-alueen rajoja tarkistetaan sen jälkeen kun alue on toteutettu asemakaavan mukaisesti ja uusi vuokra lasketaan edellä mainittujen vuokranmääräytymisperusteiden mukaisesti.

Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Ritva Viljanen

#### Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683  
hannu.hyttinen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kartta alueesta Vuosaari AK\_Marin

#### Otteet

**Ote**  
Ak- Marin Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus



17.06.2013

Sj/4

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne, että liikuntalautakunta oikeutetaan vuokraamaan AK- Marin Oy:lle 54. kaupunginosan (Vuosaari) tilaan 91-54-9906-8 kuuluva, yhteensä noin 2 000 m<sup>2</sup>:n suuruinen, karttaliitteeseen merkitty alue, veneilytoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2038 saakka seuraavin ehdoin:

Vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 1863 on 7048,55 euroa.

Rakennusmaan osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 11,77 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Muun vuokra-alueen osalta vuosivuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 0,096 euron suuruista neliömetrivuokraa.

Vuokra-alueen rajoja tarkistetaan sen jälkeen kun alue on toteutettu asemakaavan mukaisesti ja uusi vuokra lasketaan edellä mainittujen vuokranmääräytymisperusteiden mukaisesti.

Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

## Esittelijä

### Tausta

AK- Marin Oy on toiminut Verkkosaarenrannassa lyhytaikaisella vuokrasopimuksella Helsingin Sataman vuokralaisena yli 14 vuotta sekä aikaisemmin Jollaksessa jo useita vuosia. Kalasataman rakentamisen tieltä yritys on muuttanut väliaikaisesti tiloihin Tattarisuolle.

AK- Marin Oy tuo alueen suureksi kasvaneelle veneilijäkunnalle uusia veneilypalveluja. Yrityksen pääasiallinen toimiala on venemootoreiden huolto, jälleenmyynti sekä veneiden talvisäilytys. AK- Marin Oy on neuvotellut kaupungin kanssa vuodesta 2007 sopivan paikan löytämiseksi pysyville toimitiloille. Yrityksen tavoitteena on rakentaa haetulle vuokra-alueelle Vuosaarenlahdelle uusi toimipiste.

Vuokra-alueesta on liikuntaviraston merellisen osaston ja AK-Marín Oy:n välillä solmittu rakennusluvan hakemiseksi 1 000 m<sup>2</sup>:n maa-alueesta lyhytaikainen maanvuokrasopimus, joka päättyy 14.10.2013.

Kiinteistölautakunta on vuokrannut Vuosaarenlahden venesatama-alueen liikuntalautakunnalle sisäisellä vuokrauksella. Vuokraus päättyy 31.12.2043. Sisäinen vuokra vuonna 2012 on 0,56 €/m<sup>2</sup>/vuosi.



## Asemakaava

Vuosaarenlahden venesatama-alueella on voimassa asemakaava nro 11789, joka on tullut voimaan 9.10.2009. Kaavan mukaan vuokrattavalle alueelle saadaan rakentaa enintään 400 kerrosneliömetriä käsittävä kaksikerroksinen rakennus. Ohjeellinen rakennusala on 511 m<sup>2</sup>.

Vuosaarenlahden venesatama-alue on vielä rakenteilla, joten lopullisia vuokrattavien alueiden rajauksia ei voida vielä tehdä. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää mm. rantamuurien rakentamista ja täyttöjä. Myöhemmin tehtävään vuokrasopimukseen tullaan ottamaan ehto, jonka mukaan vuokra-alueen rajoja on mahdollisuus myöhemmin tarkistaa.

## Uusi sopimus ja vuokran määrittely

Vuokrattava alue on noin 2 000 m<sup>2</sup>, josta noin 511 m<sup>2</sup> on kaavan mukaista rakennusaluetta.

Rakennettavan alueen osalta käyvän maanarvon perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 11,77 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta. Alueelle saa rakentaa 400 kem<sup>2</sup>, jonka mukaan rakennusmaan osalta vuosivuokraksi saadaan vuoden 2012 vuosikeskiarvon pisteluvulla 1863 laskien: 400 kem<sup>2</sup> x 11,77 €/kem<sup>2</sup> x 18,63 x 5 % = 4 385,50 euroa.

Muun maa-alueen osalta käytetään neliövuokraa, joka vastaa veneiden talvisäilytys- ja pysäköintialueista perittyä vuokraa, eli 0,096 €/m<sup>2</sup>/v elinkustannusindeksin pistearvolla 100. Muun maa-alueen, 1 489 m<sup>2</sup>, osalta vuosivuokraksi saadaan: 1 489 m<sup>2</sup> x 0,096 €/m<sup>2</sup> x 18,63 = 2663.05 euroa.

Vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 1863, on yhteensä 7 048,55 €.

## Esittelijä

Liikuntalautakunta esitti vuokrasopimuksen päättymisajankohdaksi 31.12.2036, joka oli sisäisen vuokrasopimuksen mukainen päättymisaika. Liikuntalautakunnan käsittelyn 12.2.2013 jälkeen kiinteistöviraston ja liikuntaviraston välillä on tarkistettu maa- ja vesialueiden sisäisen vuokrauksen ehtoja kiinteistölautakunnassa 2.5.2013 § 225. Sisäistä vuokrasopimusaikaa on jatkettu siten, että kyseessä olevan alueen sisäinen vuokra-aika päättyy 31.12.2043.

Liikuntavirasto esittää, että asiakkaan hakemaan 25 vuoden vuokra-aikaan voitaisiin suostua ja AK-Marin Oy:n vuokra-aikaa jatkettaisiin



17.06.2013

Sj/4

kahdella vuodella liikuntalautakunnan esittämästä. Näin vuokrasopimuksen päättymisajankohdaksi tulisi 31.12.2038 liikuntalautakunnan 31.12.2036 sijaan.

Esittelijä toteaa, että 25 vuoden vuokra-aikaan voidaan talous- ja suunnittelukeskuksen lausuntoon perustuen kaupungin puolelta suostua.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683  
hannu.hyttinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta alueesta Vuosaari AK\_Marin

Otteet

**Ote**  
Ak- Marin Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Liikuntalautakunta

Päätöshistoria

Liikuntalautakunta 12.02.2013 § 37

HEL 2012-009136 T 10 01 01 00

Merenkulkijankuja 5, 00980 Helsinki

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan AK-Marin Oy:lle 54. kaupunginosan (Vuosaari) tilaan 91-54-9906-8 kuuluva, yhteensä noin 2 000 m<sup>2</sup>:n suuruinen, karttaliitteeseen merkitty alue, veneilytoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2036 saakka seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 1863 on 7048,55 euroa.



Rakennusmaan osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 11,77 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Muun vuokra-alueen osalta vuosivuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 0,096 euron suuruista neliömetrivuokraa.

- Vuokra-alueen rajoja tarkistetaan sen jälkeen kun alue on toteutettu asemakaavan mukaisesti ja uusi vuokra lasketaan edellä mainittujen vuokranmääräytymisperusteiden mukaisesti.

Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Turo Saarinen

Lisätiedot

Soile Lehmusto, hallintosihteeri, puhelin: 310 87803  
soile.lehmusto(a)hel.fi  
Ulla Sara, suunnittelija, puhelin: 310 87786

Osastopäällikkö 13.12.2012 § 53

HEL 2012-009136 T 10 01 01 00

Päätös

Osastopäällikkö päätti vuokrata Vuosaaren venesatamasta (Ruusuniemestä) 1 000 m<sup>2</sup>:n maa-alueen AK-Marin Oy:lle väliaikaista käyttöä, rakentamisen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten ajalle 15.12.2012 - 15.3.2013 muutoin, oheisen vuokrasopimuksen mukaisine ehdoin.

Lisäksi osastopäällikkö päätti periä vuokra-ajalta vuokraa 1 790,00 euroa (alv 0 %).

Päätöksen perustelut

AK-Marin on toiminut Verkkosaarenrannassa lyhytaikaisella vuokrasopimuksella Helsingin Sataman vuokralaisena yli 14 vuotta sekä aikaisemmin Jollaksessa jo useita vuosia. AK-Marin Oy:n pääasiallinen toimiala on venemoottoreiden huolto, jälleenmyynti sekä veneiden talvisäilytys.

Toiminnan edelleen kehittämisen varmistamiseksi on välttämätöntä muuttaa väliaikaisista tiloista pysyviin tiloihin.



17.06.2013

Sj/4

AK-Marin Oy:llä on tavoitteena kevään aikana saada käyntiin vuokra-alueella uuden toimipisteen rakentaminen.

Maa- ja rakennusalueen vuokraamiseksi yritykselle, aloitetaan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen valmistelu.

Lisätiedot

Soile Lehmusto, hallintosihteeri, puhelin: 310 87803  
soile.lehmusto(a)hel.fi