

Hakukohde: Hietaniemi



Haun kohteena on Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) Hietaniemen alueen lounaiskulmassa, puiston alueella sijaitseva rakennuspaikka saunalle (150 k-m²). Saunan suunnittelemiselle on osoitettu karttaliitteeseen 1 merkitty, noin 1000 m²:n suuruinen tarkastelualue. Perustellusti saunaa voidaan esittää myös kaavassa osoitetusta rakennuspaikasta eriävään sijaintiin ja osittain tarkastelualueen ulkopuolelle. Saunan yhteyteen on mahdollista toteuttaa myös kahvila-/ravintolatoimintaa.

Suunnittelun kohde ja tavoitteet

Hankkeen tulee sopeutua Hietaniemen maisemallisesti herkkään ympäristöön ja tukea läheisyydessä olevan vesiturheilukeskuksen toimintaa. Toiminta tulee suunnitella siten, että rannan yleinen käyttö on edelleen mahdollista.

Asemakaava ja rakennusoikeus

Hietaniemen alueella on voimassa asemakaava nro 11073. Saunan rakentamiselle kaavoitettu alue sijaitsee asemakaavaan merkityssä kiinteistössä 91-13-9904-2 (kiinteistörekisteriyksikkö 91-13-9903-100).

Hietaniemen alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki. Saunapaikka avautuu itä- ja kaakkoispuoliltaan Lapinlahden yli valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY), Hietaniemen hautausmaat ja Lapinlahden sairaala-alue.

Rakennusalalla on kaavamerkintä sa, joka tarkoittaa yleisen saunan rakennusala. Vuokrattavalle alueelle saa rakentaa 150 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen. Kaava sallii kahden saunan sijoittamisen rakennusalalle. Kaavaan on myös merkitty rakennusalalle kattamaton terassi.

Asemakaavasta poikkeavat ehdotukset tullaan tarkastelemaan normaalin poikkeamismenettelyn kautta.

Laituri

Kaavaan on merkitty wl alueen osa, jolle saa rakentaa liikuntaesteisille sopivan uimalaiturin.

Laituri ei saa haitata läheisen wakeboarding-radan toimintaa.

Kunnallistekniikka

Vuokra-alueen itäpuolella sijaitsee LPA- alue ja lähialueella on kadunvarsipysäköintiä.

Alueella on tietoliikenne-, sähkö-, vesi- ja viemäriverkko.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kunnallisteknisten liittymien lupien hakemisesta ja rakentamisesta.

Lisätietoja saa kaupungin johtotietopalvelusta (+358 9 310 31940, johtotietopalvelu@hel.fi).

Muuta huomioitavaa

Toiminnassa ja rakennuksen suunnittelussa tulee huomioida alueen maisemallinen herkkyys johtuen Hietaniemen hautausmaan ja Lapinlahden sairaala-alueen läheisyydestä.

Alue on linnustollisesti arvokas, mikä saattaa vaikuttaa veteen tai vesialueelle ulottuvien rakenteiden (rakennusten tai laiturin) toteuttamisedellytyksiin mm. ruoppauksen sallittavuuden osalta. Hankkeen tulee selvittää edellyttääkö rakenteiden sijoittaminen ja/tai rannan ruoppaaminen vesilupaa (lisätietoja Aluehallintovirastolta). Kaupunki ei takaa veteen ulottuvien rakenteiden toteutettavuutta eikä vastaa rakennuskelpoiseksi saattamisesta näiden osalta.

Lähellä sijaitsevat myös Hietarannan uimaranta ja vesipuisto Laguuni.

Hiekkarannantietä pitkin kulkevat Kantakaupungin ja Seurasaarenselän rantareitit.

Maanvuokra

Alue esitetään vuokrattavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valitulle hankkeen toteuttajalle pitkäaikaisella, kuitenkin enintään 30 vuoden pituisella, maanvuokrasopimuksella.

Saunapaikan vuosivuokra tullaan määrittämään erikseen sauna- ja ravintolatilojen rakennusoikeuden osalta siten, että vuokran määrä saunatilojen osalta perustuu tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 24,93 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 500 euroa/k-m² (arviointihetken ind. 2006). Kahvila-/ravintolatilojen osalta vuokran määrä perustuu tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 44,87 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 900 euroa/k-m² (arviointihetken ind. 2006).

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuoliselta asiantuntijalta. Lisäksi vuokraus perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Esimerkiksi, olettaen, että saunatiloja toteutettaisiin 100 k-m² ja ravintolatiloja 50 k-m², muodostuisi vuosivuokraksi noin 4 750 euroa ($100 \text{ k-m}^2 * 500 \text{ euroa} * 5 \% = 2500 \text{ euroa} + 50 \text{ k-m}^2 * 900 \text{ euroa} * 5 \% = 2250 \text{ euroa}$).

Liitteet

1. Hietaniemi tarkastelualuekartta
2. Hietaniemi ilmakekuva
3. Asemakaava nro 11073
4. Asemakaavan nro 11073 selostus