

Hakukohde: Seurasaari



Haun kohteena on Helsingin kaupungin 15. kaupunginosassa (Meilahti) Seurasaaren uimalan eteläpäädyssä noin 1 000 m²:n suuruinen, karttaliitteeseen 1 merkitty alue, jolle on osoitettu rakennuspaikka saunalle (enintään 130 k-m²). Saunan yhteyteen on mahdollista toteuttaa myös kahvila-/ravintolatoimintaa.

Vuokra-alueella oleva uimalaituri osoitetaan saunayrityksen yksityiskäyttöön.

Suunnittelun kohde ja tavoitteet

Toiminnan tulee edistää Seurasaaren virkistyskäyttöä ja täydentää uimalan palveluntarjontaa. Rakennuksen tulee sopia kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön (mm. uimalan arkkitehtuuriin) ja suunnitelmassa tulee ottaa huomioon alueen merkittävät luontoarvot sekä yhteensopivuus uimalan ja yleisen virkistysalueen toiminnan kanssa.

Uimalan alue ja saunapaikka sijaitsevat myös tärkeällä lintu- ja lepakkoalueella. Suunnittelussa tulee varmistua siitä, että toiminta ei heikennä lintujen ja lepakoiden elinolosuhteita esimerkiksi puuston ja valaistuksen kannalta. Lisätietoja luontoarvoista ja niiden vaikutuksesta rakennushankkeelle: Raimo Pakarinen, Helsingin kaupunki, ympäristöpalvelut.

Asemakaava ja rakennusoikeus

Seurasaarella on voimassa asemakaava nro 11130.

Seurasaaren uimala sijaitsee kaavaan merkityssä kiinteistössä 091-15-9909-2 (kiinteistörekisteriyksikkö 91-437-1-14).

Seurasaari on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi Museoviraston kohdeluettelossa (RKY). Meilahden huvila-alueen ja Seurasaaren muodostava kokonaisuus on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.

Seurasaaren uimalan käytössä oleva alue on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi (VV/s), jolla sijaitsevat pukusuojarakennukset, aidat ja muut rakennelmat on säilytettävä. Muutos- ja korjaustyöt on tehtävä siten, että alueen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alueelle saa rakentaa uimalatoimintaa palvelevan, mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvan saunan.

Kunnallistekniikka

Saarella on ajoneuvoliikenne kielletty (koskee myös polkupyöriä) ajoneuvoliikennettä ja pysäköinti on mahdollista yleisillä pysäköintialueilla saaren ulkopuolella. Lähin pysäköintialue sijaitsee Seurasaaren sisääntuloaukiolla Seurasaarentien ja Tamminiementien risteyksessä. Huoltoajo sallitaan vain saarta hoitavan hallintokunnan valvonnassa sovitulla huoltoreitillä

Seurasaari on liitetty mantereen vesihuollon verkostoihin saaren itärannalla sijaitsevien mittarikaivon ja jätevesipumppaamon kautta. Saaren sisäisistä vesihuollon verkostoista osa on kaupungin ja osa valtion omistamia. Osa vesijohdoista on kesävesijohtoja, osa on lämmityksellä varustettuja lähellä maanpintaa sijaitsevia johtoja ja osa on normaaleja syvälle asennettuja vesijohtoja. Vuokralaisen on mahdollista kustannuksellaan käyttää vettä myös talvisin.

Seurasaaren keskiosassa on jätevesiviemäriverkosto, joka on jatkettu myös uimalan alueelle. Alueella on järjestetty jätehuolto. Kuivakäymälöiden jäte kompostoidaan alueen eteläosassa.

Seurasaaren keskiosassa on sähkömuuntamo ja alueella on kattava sähkönjakeluverkosto.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kunnallisteknisten liittymien lupien hakemisesta ja rakentamisesta.

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

Muuta huomioitavaa

Uimalan aluetta käyttävät Seurasaaren Uimarit ry ja Uimalan kesäkävijät. Uimalan alue on vuokrattuna uimareiden käyttöön 31.5.2023 saakka. Rakennuspaikka vapautuu viimeistään 1.6.2023 alkaen.

Suunnittelun vaatavuustaso Seurasaaren kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä tulee huomioida. Rakennuksen ja rakennelmien tulee olla puurakenteisia. Rakennukseen liittyen vuokra-alueelle saa sijoittaa osittain katetun terassin. Vuokra-aluetta saa aidata pensasaidalla tai alueen ilmeeseen sopivalla

puuaidalla. Vuokra-alueella olevan käymälän sekä aluetta ympäröivän aidan saa purkaa siten, kuin on merkitty vuokra-aluekarttaan.

Uimalan ja saunan alue tulee erottaa toisistaan vuokra-alueen rajalle rakennettavalla, uimalan nykyiseen aitaan yhteensopivalla aidalla (esim. käyttäen purettavia aidan osia). Muutokset tulee tehdä alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen.

Rakennuksen tulee sijoittua siten, että alueella olevia kookkaita mäntyjä ei vahingoiteta/kaadeta.

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 14,96 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 300 euroa/k-m² (arviointihetken ind. 2006). Kahvila-/ravintolatilojen osalta vuokran määrä perustuu tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 19,94 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 400 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 30 k-m², muodostuisi vuosivuokraksi noin 2 100 euroa ($100 \text{ k-m}^2 * 300 \text{ euroa} * 5 \% = 1500 \text{ euroa} + 30 \text{ k-m}^2 * 400 \text{ euroa} * 5 \% = 600 \text{ euroa}$).

Liitteet

1. Seurasaari vuokra-aluekartta
2. Seurasaari ilmakekuva
3. Asemakaava nro 11130
4. Asemakaavan nro 11130 selostus