

Hakukohde: Tarvo



Haun kohteena on Helsingin kaupungin 30. kaupunginosassa (Munkkiniemi) Tarvon saarella sijaitseva, noin 1 530 m²:n suuruinen, karttaliitteeseen 1 merkitty alue, jolle on osoitettu rakennuspaikka saunalle (250 k-m²). Saunan yhteyteen on mahdollista toteuttaa myös kahvila-/ravintolatoimintaa.

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa 1-2 laituria (1 venelaituri, jonka paikka on osoitettu kaavassa venereittiliikenteelle sekä 1 uimalaituri) ja asemakaavassa saunarakennukselle osoitetut LPA-alueen autopaidat (5 ap/50 k-m²).

Suunnittelun kohde ja tavoitteet

Toiminnan tulee edistää Tarvon alueen virkistyskäyttöä. Ranta-alue tulee säilyttää yleisessä käytössä, mutta optiona mahdollisesti toteutettavat laiturit osoitetaan saunayrityksen yksityiskäyttöön. Saunapaikan toteuttamisen tavoitteena on kehittää ja täydentää Tarvon virkistysalueen palvelutarjontaa.

Asemakaava ja rakennusoikeus

Tarvon saarella on voimassa asemakaava nro 11925. Vuokrattava alue sijaitsee asemakaavaan merkityllä tontilla 30040/2 (kiinteistörekisteriyksikkö 91-420-1-1172).

Rakennuspaikka on osa Laajalahden kulttuurimaisemaa, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.

Tontin 30040/2 asemakaavamerkintä on KY, liike-, toimisto ja toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kulttuuritoimintaa tai virkistyskäyttöä palvelevia tiloja, jotka eivät häiritse alueen yleistä virkistyskäyttöä. KY-alueelle voi kaavaselostuksen mukaisesti sijoittaa työ-, kahvila- ja ravintolatiloja.

Tontin rakennusalalle (merkintä s) saa rakentaa 250 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen.

Uusien rakennusten tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten yhteyteen. Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan 11925 merkintöjä ja määräyksiä liittyen julkisivumateriaaleihin, enimmäiskorkeuteen, talousrakennusten rakentamiseen, aitaamiseen ym.

Laitureiden sijoituspaikat

Lankiniemestä tulevan kevyen liikenteen sillan viereen on merkitty vesialue venereittiliikenteen laituria varten (w/l) ja siitä etelään vesialue uimalaituria varten (w/u).

LPA-alue

Ritokalliontien Turunväylän viereisen osuuden varteen on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA). Alue on osoitettu toimitilatonttien käyttöön. Alue tulee sopeuttaa maastoon ja jakaa puu- ja pensasistutuksin puistomaiseen ympäristöön sopivaksi.

Kunnallistekniikka

Saaren johtavien siltojen kautta kulkee Munkkiniemen ja Ruukinrannan yhdistävä ulkoilutie. Saaren etelärannan kautta kiertää ulkoilupolku. Ajoyhteys saareen on Turunväylän vieressä kulkevan Ritokalliontien kautta. Ritokallionpolku on kokonaan varattu jalankululle ja polkupyöräilylle, mutta huoltoajo tonteille on sallittu. Huoltoajo Ritokallionpolulta vuokra-alueelle sovitaan jatkoneuvotteluissa.

Alueella on tietoliikenne- ja sähköverkko. Lähin rakennettu vesihuoltoverkosto on Ritokalliontie 18 kohdalla, alueen vesihuolto tulee toteuttaa kiinteistökohtaisilla järjestelyillä. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) ei tule omalla kustannuksellaan tarjoamaan alueelle mahdollisuutta liittyä sen vesi- ja viemäriverkoston.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kunnallisteknisten liittymien lupien hakemisesta ja rakentamisesta.

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

Muuta huomioitavaa

Tarvossa saunatontin vieressä sijaitsee Perinnekäsityön kurssikeskus Tarvo sekä Ekokauppa.

Lankiniemi ja Tarvonsalmi kuuluvat paikallisesti arvokkaaseen lepakkoalueeseen. Vuokrattava alue sivuaa em. lepakkoaluetta ja suunnittelussa tulee varmistua siitä, että suunniteltu toiminta ei heikennä lepakoiden elinolosuhteita esimerkiksi puuston ja valaistuksen kannalta. Lisätietoja lepakoista ja niiden vaikutuksesta rakennushankkeelle: Raimo Pakarinen, Helsingin kaupunki, ympäristöpalvelut.

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 19,94 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 400 euroa/k-m² (arviointihetken ind. 2006). Kahvila-/ravintolatilojen osalta vuokran määrä 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).

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

Esimerkiksi, olettaen, että saunatiloja toteutettaisiin 200 k-m² ja ravintolatiloja 50 k-m², muodostuisi vuosivuokraksi noin 5 250 euroa ($200 \text{ k-m}^2 * 400 \text{ euroa} * 5 \% = 4 000 \text{ euroa} + 50 \text{ k-m}^2 * 500 \text{ euroa} * 5 \% = 1 250 \text{ euroa}$).

Mahdollisesti toteutettavien autopaikkojen sekä vesiliikennelaiturin vuokrasta sovitaan erikseen jatkoneuvotteluissa.

Liitteet

1. Tarvo vuokra-aluekartta
2. Tarvo ilmakekuva
3. Asemakaava nro 11925
4. Asemakaavan nro 11925 selostus