



27.02.2018

Asia/9

§ 53

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan esitys kaupunginhallitukselle pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemiseksi Lindgre`n Venetelakka Oy:n kanssa

HEL 2017-011045 T 10 01 01 03

Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntää kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalle oikeuden vuokrata Lindgre`n Venetelakka Oy:lle Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) sijaitsevalta Ouritilta ja Hietaniemenkarilta karttaliitteeseen merkityn 7 173 m²:n suuruisen alueen (kiinteistötunnus 91-432-5-2) venealan telakkatoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2043 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-alue käsittää Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) 7 173 m²:n suuruisen alueen Ouritilta ja Hietaniemenkarilta karttaliitteeseen merkityn (kiinteistötunnus 91-432-5-2) venealan telakkatoimintaa varten.

2

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2016 keskiarvon pistelukua 1927 on 20 663,60 euroa (alv 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1950 = 100" pistelukua 100 vastaava 1 072,32 euron suuruista perusvuosivuokraa.

Vuokrasopimus sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin.

3

Vuokra-aika päättyy 31.12.2043.

4

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän pinnasta ensimmäisen 0,8 m siten, ettei pilaantumista myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle asemakaavan 8246 mukaisessa Uvs venesatama- ja venehuoltoalue tai Helsingin kaupungin valtuuston 26.10.2016 hyväksymän yleiskaavan mukaisessa virkistys- ja viheralue käytössä. Vuokra-alueen maanpinnantasoa vuokraushetkellä on esitetty em. FCG:n raportissa. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.



27.02.2018

5

Muutoin noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan määäämiä ehtoja.

Esittelijä

vs. liikuntajohtaja
Petteri Huurre

Lisätiedot

Ari Maunula, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87809
ari.maunula(a)hel.fi
Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 310 87901
stefan.froberg(a)hel.fi
Soile Lehmusto, hallintosihteeri, puhelin: 310 87803
soile.lehmusto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ouritsaari ja Hietaniemenkarit_vuokra-aluearajaus
- 2 Ouritsaari_jatkosuunnitelma 15122018
- 3 Ourit_maaperän pilaantuneisuustutkimusraportti_FCG_21042017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vuokranantajan ja aikaisempien vuokralaisten välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimus 1.1.1974–31.5.2015 välisenä aikana telakkatoimintaa varten (sopimus nro Kvsto 20.6.1973, asia no 1, Uulk 7.8.1973/ 452 §, Kvsto 25.10.1978, asia no 12 ja Uulk 15.11.1978/ 524 §). Sopimus irtisanottiin liikuntalautakunnassa 22.1.2015, 14 § päättymään 31.8.2015. Tämän jälkeen alue on vuokrattu lyhytaikaisella vuokrasopimuksella telakkatoimintaa jatkaneelle Lindgre`n Venetelakka Oy:lle.

Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen vuokraamisesta 1.7.2018 alkaen samaan käyttötarkoitukseen aikaisempien vuokralaisten sijaan tullee ja heidän toimintaansa jatkavalle vuokralaiselle Lindgre`n Venetelakka Oy:lle.

Asemakaava

Alueella on voimassa 26.6.1980 vahvistettu asemakaava nro 8246, jossa alue on venesatama- ja venehuoltoalue (Uvs).



Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueet sisäisin vuokrausperustein kiinteistölautakunnalta (vuokratunnus Y 3113-00006 Ourit ja Y3113-00013 Hietaniemenkarit) vuoden 2043 loppuun asti. Alue on liikunnan ulkoilupalvelut yksikön hallinnoima.

Vuokra-alue ja vuokramäärittely

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntatoimen maa-alueiden vuokrauksesta noudattamia yleisperiaatteita (Liik 22.1.2015, 4 §).

Vuokra lasketaan rakennetun alueen osalta, pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 12,00 euron kerrosneliömetrihintaa, joka vuoden 2017 keskiarvoindeksillä (ind. pisteluku 1927). Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta.

Rakennusmaan vuokra lasketaan käytettyjen kerrosneliömetrien mukaan. Vuokrassa ei käytetä subventiota, koska vuokra-aluetta käytetään liiketoimintaan.

Kokovuoden käytössä olevan alueen vuokra lasketaan maa-alueen pinta-alan mukaan, pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 2,00 euron neliömetrihintaa, joka vuoden 2017 keskiarvoindeksillä (ind. pisteluku 1927) on 19,27 euroa neliömetri. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta.

Rakennetun maa-alueen vuokra: $1\,201\text{ k-m}^2 \times 12,00\text{ €/kem}^2 \times 5\% \times 19,27 = 13\,885,95\text{ euroa/vuosi}$.

Koko vuoden käytössä olevan alueen vuokra: $3\,084\text{ m}^2 \times 2,00\text{ €/m}^2 \times 5\% \times 19,27 = 5\,942,87\text{ euroa/vuosi}$.

Vaikeasti hyödynnettävän alueen vuokra: $2\,888\text{ m}^2 \times 0,30\text{ €/m}^2 \times 5\% \times 19,27 = 834,78\text{ euroa/vuosi}$.

Rakennetun ja muun -maa-alueen kokonaisvuokraksi muodostuu 20 663,60 euroa/vuodessa.

Maaperätutkimus ja vuokrasopimuksen lisäehto

Vuokra-alueella on suoritettu maaperätutkimukset (Ourit, Helsinki, Pilaantuneen maaperän tutkimusraportti, versio 2, 21.4.2017, FCG Oy). Tutkimusten mukaan vuokra-alueen maaperä on pilaantunut alueella harjoitetun telakkatoiminnan seurauksena.

Vuokralainen on tietoinen mainitusta pilaantumisesta ja hyväksyy, että vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä edellä mainitun aikaisemman että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen



27.02.2018

maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan kunnostamaan vuokra-alueen maaperän sekä poistamaan mahdolliset maassa olevat jätteet jäljempänä mainittujen ehtojen mukaisesti.

Mikäli vuokra-alueella suoritetaan vuokrasuhteen aikana kaivutöitä, vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaivutöiden aiheuttamista pilaantuneen maan kunnostuksesta ja siihen tarvittavista luvista, kaivutöistä, valvonnasta ja pilaantuneen maan vastaanottokustannuksista. Lisäksi vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus-, maa-aines- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Lisäksi vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän pinnasta ensimmäisen 0,8 m siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle asemakaavan 8246 mukaisessa Uvs venesatama- ja venehuoltoalue tai Helsingin kaupungin valtuuston 26.10.2016 hyväksymän yleiskaavan mukaisessa virkistys- ja viheralue käytössä. Vuokra-alueen maanpinnantasotaso vuokraushetkellä on esitetty em. FCG:n raportissa. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Todetaan myös, että vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua ehtoa, mikäli vuokra-alue vuokrataan uudelleen pitkäaikaisesti samaan käyttötarkoitukseen vuokralaiselle.

Esitetty vuokra-alue on liikuntapalvelujen kannalta vuokrattavissa esitettyyn tarkoitukseen. Kyseessä on alue jossa telakkatoimintaa on harjoitettu noin 100 vuotta ja venetelakoista se, joka on keskittynyt puuveneiden korjaukseen.

Aikaisemmin on telakkatoimintaa harjoittanut Hilikka ja Rainer Lindgren. Heidän kuolemansa jälkeen telakkatoimintaa harjoittamaan on perustettu osakeyhtiö Lindgre`n Venetelakka Oy.

Esittelijä

vs. liikuntajohtaja
Petteri Huurre

Lisätiedot

Ari Maunula, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87809
ari.maunula(a)hel.fi
Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 310 87901
stefan.froberg(a)hel.fi



27.02.2018

Asia/9

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

Liitteet

- 1 Ouritsaari ja Hietaniemenkarit_vuokra-alueajaus
- 2 Ouritsaari_jatkosuunnitelma 15122018
- 3 Ourit_maaperän pilaantuneisuustutkimusraportti_FCG_21042017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 13.02.2018 § 43