§ 568
Alueiden vuokraaminen Katajanokalta Helsinki Allas Oy:lle uimala- ja ravintolatoimintaa varten

HEL 2013-004686 T 10 01 01 04

Kiinteistökartta 63/672 497, Katajanokanlaituri 2

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata 8. kaupunginosan (Katajanokka) satama-alueelta 8L (91-8-9906-0), sekä Töölön kylän (432) tilasta RN:o 5:2 (91-432-5-2) ja vesialueesta 3V100 (91-3-9907-100) liitekartan 1 mukaisen alueen (pinta-ala noin 9 000 m²) kaupunkikylpylää, kelluvia altaita sekä niiden oheistoimintoja ja kahvila/ravintolaa varten Helsinki Allas Oy:lle (y-tunnus 2568884-1) seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika alkaa osastopäällikön päätöksellä määriteltävästä ajankohdasta ja on voimassa 30.9.2024 saakka.

Vuokra-aika alkaa viimeistään sinä päivänä, jolloin vuokra-alue avataan yleisölle.

2

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 535 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Kesäkaudelta, 1.5. - 30.9., peritään täyttä vuokraa. Talvikaudelta, 1.10. - 30.4., vuokrasta peritään 50 %.

Perittävä vuosivuokra on, edellä mainittu alennus huomioon ottaen, 31.3.2017 saakka 47 725 euroa.

3

Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan, kun uima-altaat ovat pääosin käyttöön otettavissa ja vuokralainen on toimittanut kaupungille lopullisen rahoitusselvityksen sekä selvityksen yhtiön taloudellisesta tilasta ja saadut selvitykset osoittavat hankkeen toteutuskelpoiseksi ja uskottavaksi.

4

Muilta osin noudatetaan liitteenä 2 olevaa maanvuokrasopimusluonnosta.

L1108-9

B

Kiinteistölautakunta oikeutti tonttiosaston osastopäällikön vuokraamaan 8. kaupunginosan (Katajanokka) liikennealueelta 8L (91-8-9906-0), sekä Töölön kylän (432) tilasta RN:o 5:2 (91-432-5-2) ja vesialueesta 3V100 (91-3-9907-100) liitekartan 1 mukaisen alueen (pinta-ala noin 9 000 m²) kaupunkikylpylän, kelluvien altaiden sekä niiden oheistoimintojen ja kahvilan/ravintolan rakentamistöitä varten Helsinki Allas Oy:lle (y-tunnus 2568884-1) uimalan avajaisiin saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-ajalta peritään 1 989 euron kuukausittaista vuokraa. Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen.

2

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita tilapäisten vuokrausten ehtoja.

S0108-106

Käsittely

Esteelliset: Jasmin Hamid (hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohta)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Merja Sorakari, tarkastaja, puhelin: 310 34225
merja.sorakari(a)hel.fi
Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi

Liitteet

1	Kartta
2	Maanvuokrasopimus_Luonnos_Klk 26.11.2015
3	Laskuri_Allas_luonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3
Sisäinen jakelu	Liite 1 Liite 2 Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 10.6.2013, § 697 tekemällään päätöksellä varannut alueen Katajanokanlaiturilta Korjaamo Group Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun kaupunkikylpylän, kelluvien altaiden ja niiden oheistoimintojen suunnittelua varten.

Alueen suunnitelmat

Vuokra-alueelle toteutetaan kaupunkikylpylä, jossa on kelluvien uima-altaiden lisäksi kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja näyttelytiloja. Uimalan kävijämääräksi on arvioitu kesäkaudella noin 1 500 kävijää päivässä.

Alueen piirustukset hyväksyttiin yritystonttitoimiston toimistopäällikön päätöksellä 1.7.2015, § 173.

Avajaisia on tarkoitus viettää kesäkuussa 2016.

Vuokralainen

Helsinki Allas Oy (y-tunnus 2568884-1) on vuonna 2013 perustettu yritys, joka vastaa Katajanokan kylpylän toiminnasta. Yhtiön omistaa holding-yhtiö Grünstein team.

Kaupunki on tutkinut vuokralaisen toimittaman alustavan rahoitussuunnitelman. Oman pääoman lisäksi hanketta rahoitetaan lainoilla, yhteistyöyritysten ja yksityishenkilöiden rahoituksella sekä joukkorahoituskampanjalla. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 23.11.2015 ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että hankkeelle myönnetään miljoonan euron laina myös kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta.

Maanvuokrasopimus

Pitkäaikaista maanvuokrasopimusta esitetään syyskuun loppuun 2024 saakka, noin kahdeksaksi vuodeksi. Sopimus on tarkoitus allekirjoittaa, kun kylpylä on valmis käyttöön otettavaksi. Alueen pystyttämisen ajaksi solmitaan tilapäinen vuokrasopimus.

Maanvuokrasopimuksessa on ehdot kylpylätoiminnasta, jota vuokralainen on velvollinen harjoittamaan alueella koko vuokrakauden ajan. Kahvila- ja ravintolatoimintaa alueella ei saa käynnistää ennen kuin uima-altaat on rakennettu ja uimalatoiminta käynnistetty. Näin turvataan alueelle suunnitellun uimalan toteutuminen.

Alueelta perittävä vuokra on laskettu katualueelle toteutettavan tilapäisen hankkeen taksalla. Vuosivuokra vastaa muiden vastaavien merellisten hankkeiden vuokratasoa. Kiinteistöviraston vakiintuneen käytännön mukaisesti kausiluonteisille toiminnoille myönnetään talvikaudeksi alennus. Uimalatoiminta vuokra-alueella ei ole ympärivuotista, ja turistikauden ulkopuolella myös kahvila- ja ravintolapalveluille on vähemmän kysyntää.

Täyttä vuokraa perittäisi kesäkaudelta ajalla 1.5. - 30.9. Talvikaudelta, 1.10. - 30.4., vuokrasta perittäisi 50 %. Laskelma maanvuokrasta on liitteenä 2.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1895 (asemakaava nro 28A) Katajanokanlaituri on satamalaitureiden, -raiteiden ja -varastojen aluetta. Laiturin eteläreuna on kaavoittamaton. Asemakaavoitettu alue on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten. Yleiskaava 2001:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi. Rantavyöhyke on lisäksi merkitty satama-alueeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Eteläsataman alueen jatkosuunnitteluperiaatteet 10.4.2008. Eteläsataman alueen ideasuunnitelman tavoitteena on vahvistaa keskustan vetovoimaisuutta sekä liittää alue ja matkustajasatama paremmin osaksi keskustan kaupunkirakennetta, merellisiä julkisia kaupunkitiloja ja jalankulun reittejä.

Perustelut

Hankkeen yhteensovittaminen on tehty yhteistyössä Helsingin Sataman ja kaupungin muiden hallintokuntien kanssa. Vesiliikenteen turvaamiseksi tarvittavista muutosjärjestelyistä vastaa liikuntavirasto rakentamalla Kauppatorin eteen kaksi pistolaituria, joilla korvataan käytöstä poistuvat aluspaikat.

Pitkäaikainen vuokrasopimus solmitaan vasta sen jälkeen, kun hankkeen rahoitus on varmistunut ja uimalatoiminta käynnistetään.

Esittelijän mielestä uimala siihen liittyvine kaupallisine, liikunta- ja hyvinvointitiloineen on väliaikaistoiminnoille asetettujen tavoitteiden mukaista toimintaa ja on omiaan lisäämään lähialueen vetovoimaa ja tunnettuutta. Hankkeella on edellytykset muodostua suosituksi vierailukohteeksi niin helsinkiläisille kuin muualta tuleville matkailijoillekin. Hanke osaltaan toteuttaa kaupungin strategiaa Helsingin merellisten alueiden kehittämisessä.

Esittelijän mielestä estettä alueen vuokraamiselle Helsinki Allas Oy:lle ei ole.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Merja Sorakari, tarkastaja, puhelin: 310 34225
merja.sorakari(a)hel.fi
Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta
2 Maanvuokrasopimus_Luonnos_Klk 26.11.2015
3 Laskuri_Allas_luonnos

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
Sisäinen jakelu	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Osastopäällikkö 14.09.2015 § 192

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Osastopäällikkö 21.05.2015 § 78

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Osastopäällikkö 18.03.2015 § 43

25.9.2014 Lausunto annettu

25.10.2013 Lausunto annettu

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö 01.07.2015 § 173

01.04.2014 Lausunto annettu

06.03.2014 Ehdotuksen mukaan

30.05.2013 Ehdotuksen mukaan

10.06.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan