



12.02.2013

## § 37

### Esitys kaupunginhallitukselle Vuosaarenlahden venesatamaa koskevan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemiseksi AK-Marin Oy:n kanssa

HEL 2012-009136 T 10 01 01 00

Merenkulkijankuja 5, 00980 Helsinki

## Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan AK-Marin Oy:lle 54. kaupunginosan (Vuosaari) tilaan 91-54-9906-8 kuuluva, yhteensä noin 2 000 m<sup>2</sup>:n suuruinen, karttaliitteeseen merkitty alue, veneilytoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2036 saakka seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 1863 on 7048,55 euroa.

Rakennusmaan osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 11,77 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Muun vuokra-alueen osalta vuosivuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 0,096 euron suuruista neliömetrivuokraa.

- Vuokra-alueen rajoja tarkistetaan sen jälkeen kun alue on toteutettu asemakaavan mukaisesti ja uusi vuokra lasketaan edellä mainittujen vuokranmääräytymisperusteiden mukaisesti.

Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määrittämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Turo Saarinen

Lisätiedot

Soile Lehmusto, hallintosihteeri, puhelin: 310 87803  
soile.lehmusto(a)hel.fi  
Ulla Sara, suunnittelija, puhelin: 310 87786

## Liitteet

1 Kartta alueesta Vuosaari AK\_Marin

## Otteet



12.02.2013

**Ote**  
Kaupunginhallitus

Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
liikuntalautakunta  
Oikaisuvaatimusohje,  
liikuntalautakunta

## Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan AK-Marin Oy:lle 54. kaupunginosan (Vuosaari) tilaan 91-54-9906-8 kuuluva, yhteensä noin 2 000 m<sup>2</sup>:n suuruinen, karttaliitteeseen merkitty alue, veneilytoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2036 saakka seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 1863 on 7048,55 euroa.

Rakennusmaan osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 11,77 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Muun vuokra-alueen osalta vuosivuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 0,096 euron suuruista neliömetrivuokraa.

- Vuokra-alueen rajoja tarkistetaan sen jälkeen kun alue on toteutettu asemakaavan mukaisesti ja uusi vuokra lasketaan edellä mainittujen vuokramääräytymisperusteiden mukaisesti.

Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määrittämiä lisäehtoja.

## Tiivistelmä

AK-Marin on toiminut Verkkosaarenrannassa lyhytaikaisella vuokrasopimuksella Helsingin Sataman vuokralaisena yli 14 vuotta sekä aikaisemmin Jollaksessa jo useita vuosia. Kalasataman rakentamisen tieltä yritys on muuttanut väliaikaisiin tiloihin Tattarisuolle.

Yrityksen pääasiallinen toimiala on venemoottoreiden huolto, jälleenmyynti sekä veneiden talvisäilytys.

Toiminnan edelleen kehittämisen varmistamiseksi on välttämätöntä muuttaa väliaikaisista tiloista pysyviin tiloihin.

Yrityksellä on tavoitteena kevään aikana saada käyntiin vuokra-alueella uuden toimipisteen rakentaminen.



12.02.2013

Yritys tuo alueen suureksi kasvaneelle veneilijäkunnalle uusia veneilyä palvelevia palveluja.

#### Lyhytaikainen sopimus

Samasta alueesta on liikuntaviraston merellisen osaston ja AK-Marin Oy:n välillä solmittu 1 000 m<sup>2</sup>:n maa-alueesta lyhytaikainen sopimus, rakennusluvan hakemiseksi, joka päättyy 14.10.2013 (Liv/Meos 13.12.2012, 53 §).

#### Sisäinen vuokraus

Kiinteistölautakunta on vuokrannut Vuosaarenlahden venesatama-alueen liikuntalautakunnalle sisäisellä vuokrauksella. Vuokraus päättyy 31.12.2036. Sisäinen vuokra vuonna 2012 on 0,56 €/m<sup>2</sup>/vuosi.

#### Asemakaava

Vuosaarenlahden venesatama-alueella on voimassa asemakaava nro 11789, joka on tullut voimaan 9.10.2009. Kaavan mukaan vuokrattavalle alueelle saadaan rakentaa enintään 400 kerrosneliömetriä käsittävä kaksikerroksinen rakennus. Ohjeellinen rakennusala on 511 m<sup>2</sup>.

Vuosaarenlahden venesatama-alue on vielä rakenteilla, joten lopullisia vuokrattavien alueiden rajauksia ei voi vielä tehdä. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää mm. rantamuurien rakentamista ja täyttöjä. Myöhemmin tehtävään vuokrasopimukseen tullaan ottamaan ehto, jonka mukaan vuokra-alueen rajoja on mahdollisuus myöhemmin tarkistaa.

#### Uusi sopimus

Vuokrattava alue on noin 2 000 m<sup>2</sup>, josta noin 511 m<sup>2</sup> on kaavan mukaista rakennusaluetta.

#### Vuokran määrittely

Rakennettavan alueen osalta käyvän maanarvon perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 11,77 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta. Alueelle saa rakentaa 400 kem<sup>2</sup>, jonka mukaan rakennusmaan osalta vuosivuokraksi saadaan vuoden 2012 vuosikeskiarvon pisteluvulla 1863 laskien: 400 kem<sup>2</sup> x 11,77 €/kem<sup>2</sup> x 18,63 x 5 % = 4 385,50 euroa.

Muun maa-alueen osalta käytetään neliövuokraa, joka vastaa veneiden talvisäilytys- ja pysäköintialueista perittyä vuokraa, eli 0,096 €/m<sup>2</sup>/v elinkustannusindeksin pistearvolla 100. Muun maa-alueen, 1 489 m<sup>2</sup>,



osalta vuosivuokraksi saadaan:  $1\,489\text{ m}^2 \times 0,096\text{ €/m}^2 \times 18,63 = 2663.05\text{ euroa}$ .

Vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 1863, on yhteensä 7 048,55 €.

## Esittelijä

Esittelijä esittää, että lautakunta päättäisi esityksen tekemisestä kaupunginhallitukselle esitystekstin mukaisesti.

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Turo Saarinen

### Lisätiedot

Soile Lehmusto, hallintosihteeri, puhelin: 310 87803  
soile.lehmusto(a)hel.fi  
Ulla Sara, suunnittelija, puhelin: 310 87786

## Liitteet

1 Kartta alueesta Vuosaari AK\_Marin

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus

Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
liikuntalautakunta  
Oikaisuvaatimusohje,  
liikuntalautakunta