



16.04.2020

47 §**Maanalaisen määräalan vuokraaminen Suomalaisen Kirjallisuuden Seura Ry:lle katualueesta rakennusluvan hakemista varten (Kruunuhaka, 91-1-9901-100)**

HEL 2020-004446 T 10 01 01 02

Hallituskatu 1

Päätös

Yritystontit -tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata Suomalaisen Kirjallisuuden Seura Ry:lle (y-tunnus 0200103-1) maanalaisen arkiston rakennusluvan hakemista varten Helsingin Kruununhaassa sijaitsevasta maanalaisesta katualueesta 91-1-9901-100 karttaliitteen 1 mukaisen noin 891 m²:n alueen 15.4.-14.10.2020, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa,
- kokonaisvuokra on 1 037,40 euroa, sen eräpäivä on 15.6.2020 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä,
- vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan hanketta yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa katualueelle ja sen maanalaisille alueille sijoitettavien rakenteiden osalta. Vuokralainen on tietoinen, että alueen pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen tullaan kirjaamaan tarkempia ehtoja toteutuksen osalta,
- vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita,
- mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen,
- vuokralainen on tietoinen, että lainsäädännön tai viranomaismääräysten nojalla aiheutuneista arkeologisten kaivausten tms. välttämättömistä kustannuksista vastaa vuokralainen tontin vuosivuokraa vastaavalla määrällä. Vuosivuokran ylittävän osan maksaa kaupunki. Em. ehto tullaan kirjaamaan alueen pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen. Vuokralainen on velvollinen neuvottelemaan Helsingin kaupungin tontit -yksikön kanssa em. kustannuksista, kun niistä saadaan suunnittelun edetessä tarkempia arvioita.
- vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana käyttää vuokra-aluetta itse ja vuokrata sitä kolmannelle,



16.04.2020

- vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos vuokra-aluetta ei voida myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, vuokraus viivästyy tai sen vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen. Vuokralainen on tietoinen, että em. arkeologisten kaivausten kustannusten osoittautuessa arvioituja korkeammiksi, saattaa vuokraus jäädä toteutumatta,

- vuokra-alueen rajausta sekä vuokrausperusteita tarkistetaan mahdollisesti pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen yhteydessä.

S0101-82

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke

Suomalaisen Kirjallisuuden Seura ry pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

SKS on vuonna 1831 perustettu tieteellinen seura ja yleishyödyllinen yhdistys. Se on Suomen suurin humanistisen tiede- ja tietokirjallisuuden kustantaja, joka kerää ja tallentaa suomalaista kulttuuria ja kulttuuriperintöä, harjoittaa tieteellistä tutkimusta, tukee Suomen kirjallisuuden vientiä ja jakaa tietoa suullisesta ja kirjallisesta kulttuuristamme. SKS:ssa työskentelee noin 80 henkilöä ja sen kotipaikka on Helsinki.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle asemakaavan nro 12590 osoittaman 700 k-m²:n rakennusoikeuden suuruinen maanala-lainen arkisto, Servaali.

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Pitkäaikainen vuokraus on tarkoitus tehdä rakennusluvan myöntämisen jälkeen.

Kaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra-alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 12590, jonka mukaan alueelle saa sijoittaa kadun alapuolelle tilan kirjavarastoa varten. Tilan koko saa olla 700 k-m². Tilan lattia on tasolla +2,9. Varastotilan pysty-yhteydet on sijoitettava korttelin 3 rakennuksiin. Poistoilma tulee johtaa korttelissa 3 rakennusrungon sisällä katolle.

Vuokra-alueen pinta-ala on 891 m² ja rakennusoikeus 700 k-m².

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on liike- ja palvelukeskustan aluetta (C1).



16.04.2020

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallio-alueita. Maanalaisessa yleiskaavassa on tilavaraus hankkeelle.

Asemakaavan muutos nro 12590 liitteenä 2.

Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään vuokra-alueen lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista varten päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaavamuutoksen ja vuokrauksen tavoitteena on mahdollistaa maanalaisen kirjavaraston, Servaalin rakentaminen Suomalaisen Kirjallisuuden Seura ry:n käyttöön Hallituskadun alapuolelle.

Kaavamuutos ja vuokraus edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että keskustan elinvoimaa kehitetään mahdollistamalla seuralle monipuolisia tiloja.

Alueen vuokraaminen hakijalle perustuu tämän kanssa käytyihin neuvotteluihin, jotka ovat alkaneet ennen kaupunginhallituksen 1.4.2019 päättämien tontinluovutuslinjausten vahvistamista. Neuvotteluissa on sovittu tarvittavan kaavamuutoksen hakemisesta ja siitä, että kaupunki tulee vuokraamaan arkistoa varten tarvittavan maanalaisen alueen.

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat alueen vuokraamista.

Vuokra-aika

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Vuokra

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen maanalaisen katualueen yksikköhintaan 9 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 178 euroa/k-m² (ind. 1976).

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus tullaan varmistamaan puolueetonta arvioijaa käyttäen ennen pitkäaikaista vuokrausta.

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 700 k-m²:n rakennusoikeuteen.

Vuokraus perustuu myös kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon ja kaupunkiympäristötoimialan vakiintuneeseen



16.04.2020

seen käytäntöön, jonka mukaan vuokra-alue voidaan vuokrata kuudeksi kuukaudeksi kahden kuukauden vuokraa vastaavalla vuokralla edellyttäen, että vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta käyttää vuokra-aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Päätösesityksen mukaisesti kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu 1 037,40 euroa (700 k-m² x 9 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 19,76 / 12 kk x 2 kk).

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Alueelle ei ole vahvistettu erityisiä vuokrausperiaatteita. Pitkäaikaista vuokrausta varten kaupunki hankkii markkinavuokran määrittämiseksi arviokirjan puolueettomalta asiantuntijalta.

Esitettävä tontin vuokraus on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 §:ssä päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta sitä, että vuokralaiselle esitetään vuokrattavaksi po. tontti ilman erityistä julkista tonttihakua. Vuokralaisen kanssa neuvottelut ovat alkaneet ennen kaupunginhallituksen päättämien periaatteiden hyväksymistä ja niitä ei ole tarkoitus soveltaa tältä osin taannehtivasti jo alkaneisiin neuvotteluihin.

Vuokrauksen ehdot

Esitettävään vuokraukseen otetaan erikoisehto, että vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan hanketta yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa, koska vuokra-alue sijoittuu katualueen alapuolelle.

Kaavamääräyksen mukaan alueella on suoritettava arkeologinen tutkimus ennen rakennustöitä tai valvonta maanrakennustöiden aikana. Tontit –yksikössä on linjattu tällaisten tutkimusten osalta kustannuskoperiaate, joka otetaan myös erityisehdoksi tähän maanvuokrasopimukseen. Lisäksi otetaan vielä ehto siitä, että vuokra-alueen rajausta ja vuokrausperusteita tarkistetaan mahdollisesti pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen yhteydessä.

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat muutoin kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavanomaisen käytännön mukaisia.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistö-



16.04.2020

jä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Asemakaavan muutos nro 12590

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 47 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimussajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

PL 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



16.04.2020

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

8 (8)

16.04.2020

Pasi Lehtiö
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 16.04.2020.

Postiosoite

PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin**Faksi**

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566