



30.10.2020

124 §**Maanalaisen määräalan vuokraaminen Suomalaisen Kirjallisuuden Seura ry:lle (Kruununhaka, 91-1-9901-100)**

HEL 2020-004446 T 10 01 01 02

Hallituskatu 1

Päätös

Yritystontit -tiimin päällikkö päättää:

- Suomalaisen Kirjallisuuden Seura Ry:lle (y-tunnus 0200103-1) maanalaisesta arkistoa varten Helsingin Kruununhaassa sijaitsevasta maanalaisesta katualueesta 91-1-9901-100 karttaliitteen 1 mukaisen noin 891 m²:n alueen liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti ja

- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1101-6

Päätöksen perustelut**Hakija ja hanke**

Suomalaisen Kirjallisuuden Seura Ry pyytää, että sille vuokrataan pitkäaikaisesti Kruununhaasta määräala maanalaisesta katualueesta 91-1-9901-100 arkistotarkoitukseen.

SKS ry 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 likimäärin asemakaavan nro 12590 osoittaman rakennusoikeuden (700 k-m²) suuruisen maanalainen arkisto, Servaali. Myönnetyn rakennusluvan mukaan hanke toteutetaan 693 k-m²:n suuruisena.

Kaava- ja kiinteistötiedot**Postiosoite**

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



30.10.2020

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

Asemakaavan muutos nro 12590 liitteenä 3.

Määräalan vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään määräalan vuokraamista 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 määräalan vuokraamista.

Vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukainen alue 14.10.2050 saakka arkistotarkoitukseen.

Uusia vuokrauseriaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä määrälalle.

Alueen vuokraaminen kyseiseksi ajaksi ja käyttötarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska se on voimassa olevassa asemakaavassa



30.10.2020

osoitettu kirjavarastoa varten, maanalaisessa yleiskaavassa on tilavaus hankkeelle ja asemakaavapalvelu puoltaa vuokrausta.

Vuokra

Määräalan perusvuosivuokraksi esitetään 354,20 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 7 002,53 euroa.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Määräalan vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen alueen markkinaehtoiseen yksikköhintaan 10,12 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 200 euroa/k-m² (ind. 1977), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Gem Valuation Oy 23.4.2020).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 700 k-m²:n rakennusoikeuteen (700 k-m² x 10,12 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 19,77).

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Vuokrattavaksi esitettävälle alueelle ei ole vahvistettu erityisiä vuokrausperiaatteita.

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

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Esitettävään vuokraukseen otetaan erikoisehto, että arkistotilojen valmistuttua vuokralaisen on palautettava katualue ennalleen. Vuokralaisen arkistotilojen päälle omalla kustannuksellaan rakentama katualue on kaupungin omaisuutta ja kaupungilla on kustannuksellaan sitä oikeus hoitaa, ylläpitää ja korjata.



30.10.2020

Vuokralainen vastaa myös siitä, että po. katualue on rakennettu uudelleen annettuina lupia ja ohjeita sekä hyvää rakentamistapaa noudattaen eikä katualueen kantavuus rakennustöiden johdosta heikkene.

Kaavamääräyksen mukaan alueella on suoritettava arkeologinen tutkimus ennen rakennustöitä tai valvonta maanrakennustöiden aikana, eli vuokraukseen otetaan tutkimuksia koskeva ehto: vuokralainen on tietoinen, että alueella on suoritettava arkeologiset tutkimukset Muinaismuistolain määräämällä tavalla ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

Tontit –yksikössä on linjattu tällaisten tutkimusten osalta kustannusjakeriaate, joka otetaan soveltuvin osin erityisehdoksi tähän maanvuokrasopimukseen: vuokralainen vastaa valvontatyön kustannuksista kokonaisuudessaan (noin 50 000 euroa) sekä mahdollisten kaivausten aiheuttamista kustannuksista tämän maanvuokrasopimuksen yhden vuoden vuosivuokraa (noin 7 000 euroa) vastaavalla määrällä.

Kaupunki vastaa em. kustannusten ylittäviltä osin mahdollisten kaivausten aiheuttamista kustannuksista siihen määrään asti, joka vastaa tämän maanvuokrasopimuksen kolmen vuoden vuosivuokraa (noin 21 000 euroa).

Mikäli mahdollisten kaivausten kustannukset ylittäisivät em. vastuunjakon mukaiset kustannukset, kustannusjaosta neuvotellaan ja sovitaan erikseen vuokranantajan ja vuokralaisen kesken.

Muuten vuokrattavan alueen maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin maanalaista aluetta koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

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

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



30.10.2020

- | | |
|---|--------------------------|
| 1 | Vuokra-aluekartta |
| 2 | Maanvuokrasopimusluonnos |
| 3 | Asemakaava 12590 |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kaupunki

Otteen liitteetOikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 124 §.

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 tiedoksaannista.

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 oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- 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 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



30.10.2020

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)

30.10.2020

Pasi Lehtiö
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 30.10.2020.