



§ 377

Seurasaaren museoalueen vuokraaminen Museovirastolle

HEL 2021-011510 T 10 01 01 03

Seurasaari

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata Museovirastolle (y-tunnus 0292559-2) museotoimintaa varten Helsingin Meilahdessa, Seurasaarella, sijaitsevalla asema-kaavan nro 11130 (2004) mukaisella VP-1/s alueella olevat liitteessä 1 osoitetut alueet (yhteensä n. 46 286 m²) yhden (1) vuoden irtisanomisaikaa noudattaen kymmeneksi (10) vuodeksi ajalle 1.1.2022 – 31.12.2031. Määräajan jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana siten, että ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 1.1.2033.
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.
- pienentää kaupungin sisäisen vuokrauksen Y5115-2 aluetta ym. vuokra-alueita vastaavasti

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 21209
tuomas.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Liite 2 Luettelo ja kartta Seurasaaren rakennuksista
- 3 Liite 3 Sopimusluonnos
- 4 Liite 4 Maalämpöehto

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@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



Vuokralainen	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö- lautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Maka/Make	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Kymp/Rya	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Kymp/Maka/Kamu	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Esitetään alueen vuokraamista Museovirastolle Seurasaaren ulkomu-
seota varten.

Esittelijän perustelut

Hakija ja vuokraustarve

Museovirasto pyytää, että sille vuokrataan museotoimintaa varten liit-
teessä 1 osoitetut alueet. Seurasaarella on Museoviraston ylläpitämä,
Suomen kansallismuseoon kuuluva vuonna 1909 perustettu ulkomu-
seo, joka esittelee suomalaisia perinnerakennuksia ja kulttuuriperintöä.
Museoalueella on 85 vuokralaisen omistamaa museorakennusta, joi-
den yhteispinta-ala on 5839 k-m² (liite 2).

Kaava- ja kiinteistötiedot

Esitettävä vuokra-alue on osa kaupungin omistamaa kiinteistöä 91-
437-1-14. Vuokra-alue on asemakaavassa nro 11130 (2004) osoitettu



VP-1/s –merkinnällä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi museotoimintaa ja virkistystä palvelevaksi alueeksi.

Vuokra-alue on yleiskaavassa (2016) osoitettu merellisen virkistys- ja matkailun alueeksi.

Varaustilanne

Seurasaarella on ollut ulkomuseo yhtäjaksoisesti vuodesta 1909 lukien. Aikaisempi, Museoviraston ja Helsingin kaupungin välinen 10-vuotinen maanvuokrasopimus (HKR 2007-1180) on päätynyt ehtojensa mukaisesti 31.1.2018. Henkilövaihdosten ja organisaatiouudistuksen takia maanvuokraneuvottelut ovat ajoittain keskeytyneet ja neuvottelutuloksen saaminen on kestänyt odotettua pidempään.

Vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukainen vuokra-alue ajalle 1.1.2022 – 31.12.2031, jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana siten, että vuokrasopimus voidaan irtisanoa yhden (1) vuoden irtisanomisaikaa noudattaen, jolloin vuokrasuhteen ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä on 1.1.2033. Sopimusluonnos on päätösehdotuksen liitteenä 3.

Vuokra sekä vuokrausperiaatteiden noudattaminen

Vuokra-alueen perusvuosivuokraksi esitetään neuvottelujen tuloksena 1091,54 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 21 896,25 euroa (ind. 2006). Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on säännöty.

Vuokran määräytymisperusteena on käytetty Gem Property Oy:n 19.11.2020 tekemää arviolausuntoa, jonka mukaan museorakennusten rakennusoikeuden/maapohjan yksikköhinta on 100 euroa / k-m² (+/- 25%). Neuvottelujen johdosta arvon määrittämisessä käytetään arvion alarajaa (75 euroa / k-m²). Tämä vastaa viimeisintä katu- ja puistomaan hinnoitteluperiaatteen hintaa (kiinteistölautakunta 23.6.2016, § 129).

Maanvuokran määrittämisessä käytettävä vuotuinen tuottotavoite on 5% edellä sanotusta markkina-arvosta kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 220) hyväksymien tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokra-alueen maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun käyttäminen tavanomaisin maanvuokrasopimusehdoin lisättynä vuokra-



aluetta koskevin ympäristöehdoin. Sopimukseen liitettävä maalämpö-
ehto on päätösehdotuksen liitteenä 4.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 13.4.2022 § 86 hyväksymän hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin kohdan 1 mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 21209
tuomas.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Liite 2 Luettelo ja kartta Seurasaaren rakennuksista
- 3 Liite 3 Sopimusluonnos
- 4 Liite 4 Maalämpöehto

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Maka/Make	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Kymp/Rya	Esitysteksti Liite 1 Liite 2



14.06.2022

Asia/20

Kymp/Maka/Kamu

Liite 3
Liite 4
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4