



5

Asematunnelin tilojen uudet vuokrausperusteet ja nykyisen maanvuokrasopimuksen jatkaminen

HEL 2011-009469 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G3 T2, Kaivokatu

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Kaivokadun Tunneli Oy:lle Helsingin kaupungin 2. kaupunginosasta (Kluuvi) Kaivokadun katualueella ja siihen rajoittuvalla aukiolla sijaitsevan noin 3 600 m²:n suuruisen maanalaisen määrään yleisiä jalankulkuväyliä, myymälä- ja muita asiakaspalvelu- ja työtiloja sekä näitä palvelevia sosiaalityötiloja, teknisiä tiloja sekä uusia kellaritiloja varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta lukien 31.12.2060 saakka ja muutoin seuraavilla ehdoilla:

1

Alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena myymälä-, asiakaspalvelu- ja työtilojen kerrosalan osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 90 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Muiden tilojen kerrosalan osalta ei maanvuokraa peritä.

Vuokra peritään kulloinkin toteutetun rakennusoikeuden osalta.

2

Vuokra-alue ja vuokran perusteena oleva rakennusoikeus määritellään pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä erikseen.

3

Vuokralaisen tarkoituksena on peruskorjata kustannuksellaan vuokra-alueella oleva omistamansa yleisen jalankulun käyttöön tarkoitettu jalankulkutunneli ja siihen kuuluvat tilat sekä tarpeelliset poistumistiet asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 mukaisesti. Mainitut tilat ovat jatkossakin luonteeltaan yleiseen käyttöön tarkoitettuja pääosin julkisia tiloja ja ne on pidettävä auki yleisölle metron liikennöintiaikoina.

Tilojen käytöstä ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.



4

Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) omistuksessa ja hallinnassa on vuokra-alueella Kompassitasolla (taso -4.200) noin 620 m²:n suuruiset henkilökunnan tauko-, lepo- ja sosiaalityilat.

5

Vuokra-ajan päättyessä vuokralaisella on etuoikeus saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli tiloja tullaan käyttämään edelleen samaan käyttötarkoitukseen. Vuokralaisen on ilmoitettava etuoikeuden käyttämisestä vuokranantajalle vähintään kaksi vuotta ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä, mikäli vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta.

Muussa tapauksessa kaikki vuokralaisen vuokra-alueella omistamat tilat, rakenteet ja laitteet siirtyvät asianmukaisessa kunnossa korvauksetta kaupungin omistukseen.

6

Muuten noudatetaan maanalaisten alueiden maanvuokrasopimuksen ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Samalla lautakunta päättäneen jatkaa kaupungin ja Kaivokadun tunneli Oy:n välillä solmittua maanvuokrasopimusta nro 19233 ja ED1203 kuudella kuukaudella siten, että molempien voimassa olevien vuokrasopimusten vuokra-aika päättyy 30.6.2012.

Sopimusten perusteella määräytyvästä maanvuokrasta peritään 1.1.2012 - 30.6.2012 välisenä aikana 30 %.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Tiivistelmä

Kaivokadun Tunneli Oy hallitsee kahden kaupungin maanvuokrasopimuksen nojalla Kaivokadun alla sijaitsevia Asematunnelin tiloja. Sopimusten mukainen alkuperäinen vuokra-aika päättyi 31.12.2010 ja sopimusten mukaan tuli vuokra-alueella olevien vuokralaisen omistamien rakenteiden ja laitteiden siirtä korvauksetta vuokranantajan omistukseen vuokratuokauden päättyessä ja ne saadaan edelleen pysyttää paikoillaan edellyttäen, että osapuolten kesken päästään sopimukseen ko. alueen vuokraehdoista.

Koska Asematunnelia, Rautatientorin metroaseman lippuhallia ja katualueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982



käsittely ja siihen liittyvät Asematunnelin tilojen sopimusjärjestelyt ovat edelleen kesken, kiinteistölautakunta on kahdella päätöksellä tilapäisesti jatkanut Asematunnelin vuokrasopimuksia eräin muutoksin kuusi kuukautta kerrallaan eli 31.12.2011 saakka.

Asematunnelin korjaustyö voidaan tehdä vain Spondan omistamien Citycenterin tilojen kautta. Koska hanketta varten valmisteltu asemakaavan muutos ei ole kuitenkaan voimassa, korjaustöitä ei voida toistaiseksi käynnistää.

Töiden suorittaminen edellyttää lisäksi, että Rautatien torin metroaseman henkilöturvallisuutta parannetaan ennen Asematunnelin korjaustyön aloittamista. Tästäkään ei ole suunnitelmia tai päätöksiä, joten tässä vaiheessa on perusteltua jatkaa Kaivokadun Tunneli Oy:n nykyisiä vuokrasopimuksia, jotta tilojen tyhjentyminen kokonaan voidaan välttää.

Lautakunta esittää nyt kaupunginhallitukselle, että Kaivokadun alla sijaitseva Asematunnelin maanalaisten tilojen alue vuokrattaisiin Kaivokadun Tunneli Oy:lle pitkäaikaisella noin 50 vuoden maanvuokrasopimuksella kaavamutoksen mukaiseen tarkoitukseen 31.12.2060 saakka ja edelleen yhtiön omistukseen jääville tiloille vahvistettaisiin vuokrausperusteet. Yhtiön on tarkoitus Citycenterin kauppakeskuskiinteistön peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeeseen liittyen uudistaa Asematunnelin tilat.

Samalla lautakunta jatkaisi nykyisiä vuokrasopimuksia edelleen kuudella kuukaudella eli 30.6.2012 saakka. Uusi pitkäaikainen vuokrasopimus tehtäisiin heti sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut vuokrausperusteet.

Esittelijä

Voimassa oleva vuokrasopimus ja sen jatkamiset

Kaivokadun Tunneli Oy:n koko osakekannan omistaa Sponda Oy.

Kaupunki on vuokrannut Kaivokadun Tunneli Oy:lle Asematunnelia varten kahdella eri maanvuokrasopimuksella nro 19233 ja ED 1203 Kaivokadun katualueella olevan yhteensä noin 3 600 m²:n suuruisen kadunalaisen alueen. Alkuperäinen vuokra-aika päättyi 31.12.2010 ja sopimusten mukaan vuokra-alueella olevat vuokralaisen omistamat rakenteet ja laitteet siirtyvät korvauksetta vuokranantajan omistukseen vuokratuuden päättyessä ja ne saadaan edelleen pysyttää paikoillaan edellyttäen, että osapuolten kesken päästään sopimukseen ko. alueen vuokraehdoista.



Kiinteistölautakunta on, vireillä olevan Asematunnelin, Rautatientorin metroaseman lippuhallin ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 käsittelyn keskeneräisyydestä johtuen, päätöksillään 16.12.2010 ja 28.6.2011 tilapäisesti jatkanut Kaivokadun Tunneli Oy:n vuokrasopimusta kuusi kuukautta kerrallaan eli 31.12.2011 saakka. Vuokra-alue käsittää tällä hetkellä vain osan entisistä Asematunnelin tiloista, koska vuokralainen luovutti vuokrasopimuksen mukaisesti noin 1 285 m²:n suuruiset Rautatientorin metroasemalla hallitsemansa huonetilat 1.1.2011 lukien korvauksetta kaupungin (HKL:n) hallintaan.

Kaivokadun Tunneli Oy:n omistuksessa olevien Asematunnelin tilojen laajuus on noin 3 508 m², josta myymälätilojen osuus on noin 1 187 m². Merkittävä osa tiloista on joko tyhjiillään tai tyhjenemässä sen johdosta, että niiden vuokrasopimukset on irtisanottu Asematunnelin kaavamuutoksen mukaisia peruskorjaus-, muutos- ja laajennustöitä varten.

Asematunnelin asemakaavamuutos nro 11982

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 27.10.2010 ja 26.5.2011 lähettää Asematunnelia, Rautatientorin metroaseman lippuhallia ja katualuetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Kiinteistölautakunta on 16.12.2010 antanut lausunnon kaavamuutoksesta.

Kaavamuutos mahdollistaa Asematunnelin myymälä- ja asiakaspalvelutilojen sekä jalankulkuyhteyksien uudelleen järjestelyn siten, että ne liittyvät toiminnallisena ja arkkitehtonisena tilasarjana metroaseman lippuhallin sekä rautatieaseman ja Makkaratalon tiloihin. Liiketiloja lisätään myös Asematunnelin toiseen kellarikerrokseen (Kompassitaso). Myymälä- ja jalankulkutilojen laatua parannetaan.

Asematunneli muutetaan lämpimäksi sisätilaksi. Nykyiset vähän käytetyt Asematunneliin johtavat porrasyhteydet Kaivokadun pysäkkialueen itäpäässä ja Makkaratalon edustan jalkakäytävällä poistuvat. Korvaavat esteettömät yhteydet on rakennettu Makkaratalon kiinteistöön. Porrasyhteydet Asema-aukiolta, rautatieaseman edustalta sekä raitiovaunupysäkkialueen länsipäästä säilyvät ennallaan.

Kaavamuutostarttaan merkitty Asematunnelin rakennusoikeus olisi 3 630 k-m² myymälä- ja asiakaspalvelu- ja työtilaa sekä 1 625 k-m² yleisen jalankulun tilaa. Lisäksi saisi rakentaa sosiaali-tilat, tekniset tilat sekä huoltoliikenne- ja huoltotilat sekä varastot. Maanalaisia tiloja varten ei tarvitse järjestää pysäköintipaikkoja. Myymälätilojen lopullinen laajuus selviää vasta jatkosuunnittelun yhteydessä.



Kaavamuutos on mm. metroaseman henkilöturvallisuuteen liittyvien lisäselvitysten vuoksi edelleen kesken.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus ja sen vuokrausperusteet

Esittelijä toteaa, että Asematunnelin tilat muodostavat yhtenäisen tilakokonaisuuden, joka sijoittuu kaupungin omistamien katualueiden lisäksi Citycenteriin kuuluvien Kiinteistö Oy Keskuskatu 6:n, Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 8:n ja Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 6:n alueille. Sponda Oyj:n omistamassa Citycenterin kauppakeskus-kiinteistössä on käynnissä laaja peruskorjaus- ja uudisrakennushanke. Sen yhteydessä Citycenterin huolto keskitetään korttelialueelle rakennettaviin uusiin maanalaisiin huoltotiloihin. Huollon käytössä nykyisin olevat kellaritilat ja kiinteistön alueella olevat Asematunneliin liittyvät myymälä- ja muut tilat peruskorjataan ja uudistetaan sekä Citycenterin ja Asematunnelin kompassitason välille rakennetaan jalankulkuyhteys ja liiketiloja.

Katu- ja yleisille alueille sijoittuvien Asematunnelin tilojen peruskorjaaminen ja laajentaminen on mahdollista ainoastaan Citycenterin kiinteistön ja sen tilojen kautta. Hanke edellyttää Asematunnelin ja Rautatien metroaseman alueella voimassa olevan asemakaavan muuttamista, jota koskee em. kaavamuutos nro 11982. Lisäksi hanke edellyttää sitä, että kaavamuutokseen liittyvät Rautatien metroaseman henkilöturvallisuuteen liittyvät kysymykset ratkaistaan ennen peruskorjauksen käynnistämistä.

Sponda Oyj:n ja kaupungin neuvottelujen tuloksena on Citycenterin ja Asematunnelin kiinteistöjen kehittämisen edistämiseksi ja niiden tilojen peruskorjauksen ja laajentamisen mahdollistamiseksi päädytty ratkaisuun, jossa Asematunnelin tilat jäisivät edelleen Kaivokadun Tunneli Oy:n omistukseen. Tilojen siirtymistä nykyisen vuokrasopimuksen mukaisesti kaupungin omistukseen lykättäisiin. Kaavamuutoksen nro 11982 mukaisten peruskorjaus-, muutos- ja laajennustöiden yhteydessä nykyiset liiketilat puretaan käytännössä kokonaan ja rakennetaan osittain uuteen paikkaan. Samalla kaikki tekniset järjestelmät uusitaan.

Kaivokadun katualueella ja siihen rajoittuvalla aukiolla sijaitseva noin 3 600 m²:n suuruinen maanalainen määräala vuokrattaisiin Kaivokadun Tunneli Oy:lle sen omistamia Asematunnelin maanalaisia tiloja varten pitkäaikaisella noin 50 vuoden maanvuokrasopimuksella 31.12.2060 saakka.

Asematunnelin maanalaisten tilojen vuosivuokra määrättäisiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 90 euron suuruisia kerrosneliömetrihintaa



myymälä-, asiakaspalvelu- ja työtilojen kerrosalan osalta, joka olisi tällä hetkellä (indeksi 18,27) 1 644 e/k-m². Vuokra perittäisiin kulloinkin toteutetun rakennusoikeuden osalta. Muiden tilojen kuten sosiaalityötilojen, teknisten tilojen sekä huoltoliikenne- ja huoltotilojen ja varastojen osalta ei maanvuokraa perittäisi. Vuokra-alue ja vuokran perusteena oleva rakennusoikeus määriteltäisiin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä erikseen. Kaavamuutoksen pohjana olevien suunnitelmien mukainen vuokra olisi 298 440 euroa vuodessa (3 630 k-m² x 90 e/k-m² x ind.18,27 x 5 %).

Vuokralaisen peruskorjaisi kustannuksellaan vuokra-alueella olevat omistamansa yleisen jalankulun käyttöön tarkoitetun jalankulkutunnelin ja siihen kuuluvat tilat sekä tarpeelliset poistumistiet asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 mukaisesti siten, että mainitut tilat ovat jatkossakin luonteeltaan yleiseen käyttöön tarkoitettuja pääosin julkisia tiloja ja ne on pidettävä auki yleisölle metron liikennöintiaikoina. Tilojen käytöstä ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaisi vuokralainen.

HKL:n omistuksessa ja hallinnassa on vuokra-alueella Kompassitasolla (taso -4.200) noin 620 m²:n suuruiset henkilökunnan tauko-, lepo- ja sosiaalityötilat.

Vuokra-ajan päättyessä vuokralaisella on etuoikeus saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli tiloja tullaan käyttämään edelleen samaan käyttötarkoitukseen. Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle vähintään kaksi vuotta ennen nykyisen vuokrasopimuksen päättymistä, mikäli vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta. Muussa tapauksessa kaikki vuokralaisen vuokra-alueella omistamat tilat, rakenteet ja laitteet siirtyvät asianmukaisessa kunnossa korvauksetta kaupungin omistukseen.

Muuten noudatetaan maanalaisten alueiden maanvuokrasopimuksen ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Nykyisen vuokrasopimuksen tilapäinen jatkaminen

Koska kaavamuutoksen nro 11982 käsittely on kesken ja, jotta viivästys ei johtaisi korjaustöiden keskeytymiseen tai viivästymiseen Citycenterin tiloissa, Kaivokadun Tunneli Oy:n ja kaupungin välisiä vuokrasopimuksia tulisi jatkaa edelleen kuudella kuukaudella eli 30.6.2012 saakka. Tänä aikana pyritään neuvottelemaan Sponda Oyj:n kanssa pitkäaikainen maanvuokrasopimus ja muut sopimusjärjestelyt, joiden turvin Asematunnelin tiloihin suunniteltu peruskorjaus voidaan toteuttaa ja tilat saattaa asianmukaiseen kuntoon. Kaavamuutoksen ja suunniteltujen korjauksien toteuttaminen edellyttää henkilöturvallisuutta parantavia muutoksia myös kaupungin omistaman Rautatien torin metroaseman tiloissa. Nämä muutokset on tehtävä samanaikaisesti



Asematunnelin tiloissa tehtävien korjaustöiden kanssa ja niiden toteuttamisesta on sovittava erikseen ennen kuin alueelle laaditun kaavamuutoksen mukaisten korjaustöiden suorittamiselle Asematunnelin tiloissa voidaan saada rakennuslupa.

Kaivokadun Tunneli Oy:llä on hallinnassa myymälä-, liike- ja varastotiloja vuoden 2011 alussa yhteensä 1 496 m², joista merkittävä osa on joko tyhjänä tai tyhjenemässä. Koska yhtiön hoitovastuu muun muassa Asematunnelin laajojen yleisten alueiden osalta säilyy entisellään tilojen vajaakäytöstä huolimatta, esittelijän mielestä maanvuokrasta tulisi edelleen periä vain 30 % sinä aikana, jolloin esitetty tilapäisjärjestely on voimassa.

Asematunnelin vuokra on vuonna 2011 ollut 69 630 euroa, josta on peritty 30 %.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jaakko Stauffer, virastopäällikkö, puhelin: 310 36440
jaakko.stauffer(a)hel.fi
Esko Patrikainen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Sponda Oyj

Kaupungin sisäinen jakelu

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta