



18.01.2012

Kaj/13

## § 13

### Nya arrendegrunder och förlängning av det nuvarande arrendeavtalet för lokalerna i Stationstunneln

HEL 2011-009469 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2060 utarrendera ett underjordiskt outbrutet område på ca 3 600 m<sup>2</sup> i Brunnsгатans gatuområde och på den öppna platsen som gränsar till gatuområdet i 2 stadsdelen (Gloet) i Helsingfors till Kaivokadun Tunneli Oy för allmänna gångförbindelser, butiker och andra lokaler för kundservice, arbetsrum, socialutrymmen som tjänar dessa, tekniska utrymmen och nya källarlokalerna på följande villkor:

1

Årsarrendet för området bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 90 euro per kvadratmeter våningsyta för butiker, lokaler för kundservice och arbetsrum. Övriga lokaler beaktas inte då arrendet bestäms.

Arrende tas ut för den del av byggrätten som utnyttjats.

2

Arrendeområdet och den byggrätt som arrendet baserar sig på bestäms separat i samband med att ett långfristigt arrendeavtal ingås.

3

Arrendetagaren har som avsikt att på egen bekostnad bygga om gångtunneln för allmän gångtrafik i sin ägo i arrendeområdet och lokalerna och nödutgångarna i anslutning till tunneln i enlighet med förslaget till detaljplaneändring nr 11982. Lokalerna i fråga kommer även i fortsättningen att ha karaktären av lokaler för allmänt bruk som mestadels är offentliga rum. De ska hållas öppna för allmänheten under trafikeringsstiderna för metron.

Arrendetagaren ansvarar för användningen av lokalerna, deras underhåll och kostnaderna för dessa.

4

På Kompassstorget (nivån -4,200) i arrendeområdet ligger paus-, vilo-



18.01.2012

Kaj/13

och socialutrymmen på ca 620 m<sup>2</sup> för de anställda vid Helsingfors stads trafikverk (HST). HST äger och besitter lokalerna i fråga.

5

Då arrendeförhållandet upphör har arrendetagaren företrädesrätt till att på nytt arrendera området om det upplåts vidare på arrende för samma användningsändamål. Om arrendetagaren vill utnyttja företrädesrätten ska arrendetagaren meddela arrendegivaren detta minst två år innan den aktuella arrendetiden går ut.

I annat fall överförs alla fastigheter, konstruktioner och anordningar i arrendetagarens ägo i arrendeområdet i tillbörligt skick utan ersättning i stadens ägo.

6

I övrigt gäller arrendevillkor för underjordiska områden och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

1 Kiinteistölautakunnan esityslistateksti 15.12.2011

## Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2060 utarrendera ett underjordiskt outbrutet område på ca 3 600 m<sup>2</sup> i Brunngatans gatuområde och på den öppna platsen som gränsar till gatuområdet i 2 stadsdelen (Gloet) i Helsingfors till Kaivokadun Tunneli Oy för allmänna gångförbindelser, butiker och andra lokaler för kundservice, arbetsrum, socialutrymmen som tjänar dessa, tekniska utrymmen och nya källarlokalerna på följande villkor:

1

Årsarrendet för området bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 90 euro per kvadratmeter våningsyta för butiker, lokaler för kundservice och arbetsrum. Övriga lokaler beaktas inte då arrendet bestäms.



18.01.2012

Kaj/13

Arrende tas ut för den del av byggrätten som utnyttjats.

2

Arrendeområdet och den byggrätt som arrendet baserar sig på bestäms separat i samband med att ett långfristigt arrendeavtal ingås.

3

Arrendetagaren har som avsikt att på egen bekostnad bygga om gångtunneln för allmän gångtrafik i sin ägo i arrendeområdet och lokalerna och nödutgångarna i anslutning till tunneln i enlighet med förslaget till detaljplaneändring nr 11982. Lokalerna i fråga kommer även i fortsättningen att ha karaktären av lokaler för allmänt bruk som mestadels är offentliga rum. De ska hållas öppna för allmänheten under trafikeringsstiderna för metron.

Arrendetagaren ansvarar för användningen av lokalerna, deras underhåll och kostnaderna för dessa.

4

På Kompassstorget (nivån -4,200) i arrendeområdet ligger paus-, vilo- och socialutrymmen på ca 620 m<sup>2</sup> för de anställda vid Helsingfors stads trafikverk (HST). HST äger och besitter lokalerna i fråga.

5

Då arrendeförhållandet upphör har arrendetagaren företrädesrätt till att på nytt arrendera området om det upplåts vidare på arrende för samma användningsändamål. Om arrendetagaren vill utnyttja företrädesrätten ska arrendetagaren meddela arrendegivaren detta minst två år innan den aktuella arrendetiden går ut.

I annat fall överförs alla fastigheter, konstruktioner och anordningar i arrendetagarens ägo i arrendeområdet i tillbörligt skick utan ersättning i stadens ägo.

6

I övrigt gäller arrendevillkor för underjordiska områden och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

## Föredraganden

Ombyggnad av lokalerna i Stationstunneln

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Telefon**  
+358 9 310 1641

**Kontonr**  
FI0680001200062637

**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6  
**Moms nr**  
FI02012566



18.01.2012

Kaj/13

Kaivokadun Tunneli Oy som i sin helhet är i Sponda Oyj:s ägo besitter lokalerna i Stationstunneln under Brunngatan med stöd av två arrendeavtal med staden. Den ursprungliga arrendetiden enligt avtalen gick ut 31.12.2010. Avtalen har förlängts med vissa ändringar till 31.12.2012.

Ett förslag till detaljplaneändring för Stationstunneln, biljetthallen på metrostationen och gatuområdet för Järnvägstorget är aktuellt. Detaljplaneändringen gör det möjligt att omorganisera butikerna, kundservicelokalerna och gångförbindelserna i Stationstunneln till en funktionell arkitektonisk utrymmesserie i anslutning till lokalerna för metrostationens biljetthall, järnvägsstationen och Korvhuset. Antalet affärslokaler ökas dessutom i Stationstunnelns andra källarvåning (Kompassplanet). Kvaliteten på butikslokalerna och utrymmena för allmänna gångförbindelser förbättras. Stationstunneln ändras till en varm inomhuslokal. Ändringarna sammanhänger med ombyggnads- och nybyggnadsprojektet för köpcentrumfastigheten Citycenter i bolagets ägo.

Detaljplaneändringen gäller ett område på sammanlagt ca 3 600 m<sup>2</sup> med allmänna gångförbindelser, butiker, andra lokaler för kundservice, arbetsrum, socialutrymmen som tjänar dessa, tekniska utrymmen och nya källarlokalerna.

Arrendetagaren bygger på egen bekostnad om gångtunneln för allmän gångtrafik i sin ägo i arrendeområdet och lokalerna och nödutgångarna i anslutning till tunneln så att de även i fortsättningen har karaktären av lokaler för allmänt bruk som mestadels är offentliga rum och som ska hållas öppna för allmänheten under trafikeringstiderna för metron. Arrendetagaren ansvarar för användningen av lokalerna, deras underhåll och kostnaderna för dessa.

## Arrendegrunder

Det föreslås stadsfullmäktige att arrendegrunder för ett område för underjordiska lokaler i Stationstunneln under Brunngatan ska fastställas.

Enligt förslaget ska ett underjordiskt outbrutet område på ca 3 600 m<sup>2</sup> i Brunngatans gatuområde och på den öppna platsen som gränsar till gatuområdet utarrenderas till Kaivokadun Tunneli Oy för de underjordiska lokalerna i bolagets ägo i Stationstunneln med ett långfristigt arrendeavtal på ca 50 år till 31.12.2060.

Det föreslås att årsarrendet för de underjordiska lokalerna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 90 euro per kvadratmeter våningsyta



18.01.2012

Kaj/13

för butiker, lokaler för kundservice och arbetsrum. I nuvärde (index 18,27) motsvarar årsarrendet 1 644 euro/m<sup>2</sup> vy.

Arrendeområdet och den byggrätt som arrendet baserar sig på bestäms mer i detalj separat i samband med att ett långfristigt arrendeavtal ingås. Enligt de planer som detaljplaneändringen baserar sig på uppgår årsarrendet sammanlagt till ca 300 000 euro.

Då arrendetiden går ut har arrendetagaren företrädesrätt till att på nytt arrendera området om det upplåts vidare på arrende för samma användningsändamål. Om man då inte beslutar förlänga arrendeavtalet, överförs alla fastigheter, konstruktioner och anordningar i arrendetagarens ägo i arrendeområdet i tillbörligt skick utan ersättning i stadens ägo när arrendetiden går ut.

Ett nytt långfristigt arrendeavtal ska ingås omgående efter att stadsfullmäktige fastställt arrendegrunderna.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

1 Kiinteistölautakunnan esityslistateksti 15.12.2011

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 09.01.2012 § 12

HEL 2011-009469 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavasti:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Kaivokadun Tunneli Oy:lle Helsingin kaupungin 2. kaupunginosasta (Kluuvi) Kaivokadun katualueella ja siihen rajoittuvalla aukiolla sijaitsevan noin 3 600 m<sup>2</sup>: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:



18.01.2012

Kaj/13

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 liikennöintiäaikoina.

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 m<sup>2</sup>: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.



18.01.2012

Kaj/13

6

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

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 15.12.2011 § 641

HEL 2011-009469 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G3 T2, Kaivokatu

Päätös

A

Lautakunta päätti 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 m<sup>2</sup>:n suuruisen maanalaisen määrälän 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 suuruisia 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.



18.01.2012

Kaj/13

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 liikennöintiäaikoina.

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 m<sup>2</sup>: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 päätti jatkaa kaupungin ja Kaivokadun Tunneli Oy:n välillä solmittua maanvuokrasopimusta nro 19233 ja ED 1203 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.





18.01.2012

Kaj/13

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

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Moms nr**

FI02012566