



18.01.2012

Kaj/13

## § 13

### Asematunnelin tilojen uudet vuokrausperusteet ja nykyisen maanvuokrasopimuksen jatkaminen

HEL 2011-009469 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 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 määräalan 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 ehtoilla:

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.

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

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Alv.nro

FI02012566



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.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Kiinteistölautakunnan esityslistateksti 15.12.2011

**Päätösehdotus**

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 sosiaalityiloja, 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 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.

## Esittelijä

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Tilinro**  
FI0680001200062637

**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6  
**Alv.nro**  
FI02012566



18.01.2012

Kaj/13

## Asematunnelin tilojen uudistaminen

Sponda Oyj:n kokonaan omistama Kaivokadun Tunneli Oy hallitsee kahden kaupungin maanvuokrasopimuksen nojalla Kaivokadun alla sijaitsevia Asematunnelin tiloja. Sopimusten mukainen alkuperäinen vuokra-aika päättyi 31.12.2010. Sopimuksia on jatkettu eräin muutoksin 31.12.2012 saakka.

Asematunnelia, Rautatien metroaseman lippuhallia ja katualuetta koskevan asemakaavan muutosehdotus on vireillä. Kaavamuutos mahdollistaa Asematunnelin myymälä- ja asiakaspalvelutilojen sekä jalankulkyhteyksien uudelleen järjestelyn siten, että ne liittyvät toiminnallisena ja arkkitehtonisena tilasarjana metroaseman lippuhallin sekä rautatieaseman ja Makkaratalon tiloihin. Liiketiloihin lisätään myös Asematunnelin toiseen kellarikerrokseen (Kompassitaso). Myymälä- ja jalankulutilojen laatua parannetaan. Asematunneli muutetaan lämpimäksi sisätilaksi. Muutokset liittyvät yhtiön omistaman Citycenterin kauppakeskuskiinteistön peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeeseen.

Yhteensä asemakaavamuutokseen sisältyy noin 3 600 m<sup>2</sup> yleisiä jalankulkuväyliä, myymälä- ja muita asiakaspalvelu- ja työtiloja sekä näitä palvelevia sosiaalityötiloja, teknisiä tiloja sekä uusia kellaritiloja.

Vuokralainen peruskorjaisi kustannuksellaan vuokra-alueella olevat omistamansa yleisen jalankulun käyttöön tarkoitetun jalankulutunnelin ja siihen kuuluvat tilat sekä tarpeelliset poistumistiet siten, että ne jatkossakin ovat luonteeltaan yleiseen käyttöön tarkoitettuja pääosin julkisia tiloja, jotka on pidettävä auki yleisölle metron liikennöintiä aikana. Tilojen käytöstä ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaisi vuokralainen.

## Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuustolle ehdotetaan nyt, että Kaivokadun alla sijaitsevalle Asematunnelin maanalaisten tilojen alueelle vahvistettaisiin vuokrausperusteet.

Ehdotuksen mukaan Kaivokadun katualueella ja siihen rajoittuvalla aukiolla sijaitseva noin 3 600 m<sup>2</sup>:n suuruisen 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 ehdotetaan määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 90 euron suuruisia kerrosneliömetrihintaa myymälä-, asiakaspalvelu- ja työtilojen



18.01.2012

Kaj/13

kerrosalan osalta. Nykyarvoltaan (indeksi 18,27) vuokra olisi 1 644 e/k-m<sup>2</sup>.

Tarkemmin vuokra-alue ja vuokran perusteena oleva rakennusoikeus määriteltäisiin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä erikseen. Kaavamuutoksen pohjana olevien suunnitelmien mukaan kokonaisvuokraksi muodostuisi noin 300 000 euroa vuodessa.

Vuokra-ajan päättyessä vuokralaisella olisi etuoikeus saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli tiloja tullaan käyttämään edelleen samaan käyttötarkoitukseen. Kaikki vuokralaisen vuokra-alueella omistamat tilat, rakenteet ja laitteet siirtyvät vuokrasopimuksen päättyessä asianmukaisessa kunnossa korvauksetta kaupungin omistukseen, ellei vuokrasopimusta tuolloin päätetä uudelleen jatkaa.

Uusi pitkäaikainen vuokrasopimus tehtäisiin heti sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut vuokrauserusteet.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Kiinteistölautakunnan esityslistateksti 15.12.2011

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 09.01.2012 § 12

HEL 2011-009469 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavasti:

Kaupunginvaltuusto päättänee 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 sosiaalitalat.

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.

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Alv.nro**

FI02012566



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.

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6  
**Alv.nro**  
FI02012566



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 sosiaalitalat.

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

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Alv.nro**

FI02012566