



05.05.2020

Asia/15

§ 253

Tontin 2104/1 liittymissopimus Kluuvin huoltotunneliin

HEL 2020-005551 T 10 01 01 02

Vuorikatu 24

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- tehdä Kluuvin liike- ja toimistotontin 2104/1 (Vuorikatu 24) ostajan kanssa liitteenä 1 ja 2 olevan sopimuksen Kluuvin huoltotunneliin liittymisestä,
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelukokonaisuuden tonttipäällikön allekirjoittamaan tulevan tontin ostajan kanssa edellä sanotun liittymissopimuksen tontin ja sillä sijaitsevan purettavan rakennuksen myymisen yhteydessä sekä tekemään jatkossa liittymissopimuksia mahdollisten muiden Kluuvin tunneliin liittyvien tonttien omistajien kanssa vastaavin pääperiaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liittymissopimusluonnos ilman liitteitä
- 2 Liittymissopimuksen liitteet
- 3 Kartta Kluuvin tunnelista
- 4 Kartta tunnelikokonaisuudesta (Kluuvin tunneli ja keskus-tan maanalainen huoltoväylä)
- 5 Selvitys liittymismaksun määräytymisestä
- 6 Valtuustopäätös 4.12.1985
- 7 Valtuustopäätöksen liitteenä oleva komiteamietintö

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Asianosainen

Otteen liitteet

Esitysteksti



Helsingin väylä Oy

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 5
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavamuutos, hotellihanke ja sen maanalainen huoltoajoyhteys

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään, että kaupunki tekee Kluuvissa sijaitsevan tulevan liike- ja toimistotontin 2104/1 (Vuorikatu 24) ostajan kanssa liitteenä 1 ja 2 olevan sopimuksen Kluuvin huoltotunneliin liittymisestä.

Kaupunki omistaa tällä hetkellä Kluuvissa yleiseen tarkoitukseen osoitetun tontin 2040/14, josta on tarkoitus kaavamuutoksella osoittaa noin 1300 m²:n suuruinen liike- ja toimistotontti 2104/1. Tulevalla tontilla sijaitsee tällä hetkellä Senaatti Kiinteistöjen vanha virastorakennus, jossa on aiemmin sijainnut Ilmatieteenlaitoksen entinen pääkonttori (ns. sää-talo).

Kiinteistövirasto ja Senaatti kiinteistöt ovat 26.4.2016 tehneet sopimuksen tulevan tontin ja sillä olevan rakennuksen yhteismyynnistä ja järjestivät siitä vuonna 2016 kilpailun. Kiinteistölautakunnan esityksestä kaupunginhallitus päätti 13.3.2017, 264 § hyväksyä kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa myyjinä ovat Helsingin kaupunki tontin omistajana ja Suomen valtio, sillä sijaitsevan virastorakennuksen (ns. sää-talo) omistajana sekä ostajana Taaleri Tonttirahasto II Ky. Esisopimuksella sitoudutaan luovuttamaan ostajalle tontista noin 1 300 m²:n kokoinen määrä rakennuksineen edellyttäen, että sille saadaan voimaan noin 7000 k-m²:n mahdollistava asemakaavamuutos. Ostajan on tarkoitus toteuttaa tontille hotellihanke. Kauppahinta on 13 490 000 euroa. Lisäkauppahintaa 1 900 euroa/k-m² maksetaan rakennusoikeuden osalta joka ylittää 7 100 k-m². Senaatti kiinteistöt vastaa mahdollisista maaperän pilaantuneisuudesta aiheutuvista kustannuksista. Esisopimus allekirjoitettiin 31.1.2017.



Tällä esityslistalla asemakaavapalvelu esittää kaupunkiympäristölautakunnalle erillisenä asiana po. tontille asemakaavamuutosta nro 12521, joka mahdollistaisi toteuttaa edellä sanotun hotellihankkeen (6700 + 400 k-m²). Kaavamuutoksessa hotellin huolto esitetään tapahtuvan maan alla aivan tontin vieressä sijaitsevan Kluuvin tunnelin kautta. Esitys parantaa varsin ahtaan Vuorikadun katutilaa ja lisää jalankulkijoiden turvallisuutta.

Esitettävä sopimus Kluuvin tunneliin liittymisestä on tarkoitus tehdä tulevan tontin ja sillä sijaitsevan purettavan rakennuksen myymisen yhteydessä sen jälkeen, kun edellä sanottu asemakaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi.

Kluuvin tunneli ja siihen myöhemmin yhdistetty keskustan maanalainen huoltoväylä

Kaupunki on toteuttanut 1980-lopulla omistukseensa Kluuvin tunnelin eräiden siihen rajautuvien tonttien omistajien ja kehittäjien kanssa tunnelin toteutuksen perustuessa liittyviltä tonteilta perittäviin omakustannusperusteisiin toteutuskustannuksiin (liittymismaksut).

Lisäksi Kluuvin tunneliin liittyneiden tonttien omistajat ovat vuosittain maksaneet kaupungille tunnelin käytöstä, hoidosta, ylläpidosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksesta aiheutuneet omakustannusperusteiset kustannukset näiden liikennemäärien mukaisessa suhteessa.

Kluuvin tunneli on U-muotoinen pääosin yksisuuntainen maanalainen ajoyhteys, jonka sisäänajoluiska on Puutarhakadulla tämän esityksen kohteena olevan tulevan tontin vieressä, sijoittuu pääosin Vuorikadun ja Yliopistonkadun alle ja sen ulosajo tapahtuu Fabianinkadun ajoluiskasta. Kluuvin tunnelin suurimpia käyttäjiä ovat Yliopisto, Kluuvin kaupakeskus ja Kluuvin maanalainen pysäköintilaitos. Kluuvin tunneli on esitetty liitteessä 3.

Kaupunki on sittemmin 2000-luvun alkupuolella perustanut Helsingin väylä Oy -nimisen yhtiön toteuttamaan ja omistamaan uutta maanalais-ta huoltoväylää välillä Yliopistonkatu - Aleksanterinkatu - Kalevankatu - Lastenlehdonpuisto, joka yhdistettiin valmistuttuaan 2010-luvun alussa edellä sanottuun Kluuvin tunneliin keskustan maanalaisen Itä-länsi -suuntaisen huoltoliikenteen parantamiseksi ja kävelykeskustan laajentamisen mahdollistamiseksi. Lisäksi nämä kaksi yhdistettyä maanalais-ta ajoyhteyttä pysäköintilaitoksineen (Kluuvin, Stockmannin, Forumin ja Kampin pysäköintilaitokset) vähentävät osaltaan maanpäällistä pysäköintiä ja siihen liittyvää maanpäällistä ajoliikennettä. Uusi huoltoväylä ja siihen yhdistetty vanha Kluuvin tunneli on esitetty liitteessä 4.

Pääperiaatteena väylän ja tunnelin yhdistymisessä on ollut, että Kluuvin tunneliin liittyvät vastaavat vain Kluuvin tunnelin kustannuksista ja



uuden maanalaisen huoltoväylän liittyjät vain sen kustannuksista näiden eri-ikäisyys ja erilaiset sopimusrakenteet huomioon ottaen. Molemmat saavat kuitenkin korvauksetta vastavuoroisesti käyttää tunnelia ja maanalaista huoltoväylää huoltoajoonsa idästä ja lännestä.

Edellä sanottuja pääperiaatteita on tarkoituksenmukaista edelleen noudattaa uusia liittymissopimuksia tonttien omistajien kanssa tehtäessä.

Kaupunki on luovuttanut omistamalleen Helsingin väylä Oy:lle Kluuvin tunnelin hallinnoinnin ja hoidon maanalaisen ajoyhteyskokonaisuuden toiminnan varmistamiseksi.

Esitettävä liittymissopimus

Esitettävässä liittymissopimuksessa tulevalle liike- ja toimistotontille annetaan pysyvä oikeus liittyä ja käyttää Kluuvin tunnelia tulevan hotellin maanalaiseen huoltoon.

Lisäksi tontille annetaan oikeus käyttää hotellin huoltoon Kluuvin tunnelin kautta Keskustan maanalaista huoltoväylää ja sen Lastenlehdonpuiston ajoyhteyttä länteen. Tontille maanalaisen huoltoliikenneyhteyden järjestäminen lännestä Lastenlehdonpuiston ajoyhteyden kautta ei ole kuitenkaan mahdollista, koska Kluuvin tunneli on Vuorikadun pohjoispään osalta länteen päin yksisuuntainen.

Sopimukseen otetaan ehdot tulevan tontin maanalaisen huoltopihan suunnittelusta ja toteuttamisesta tunnelin rajapintaan, jotta tästä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa toteutusaikana tunnelin käytölle. Lisäksi sopimukseen otetaan ehdot tunnelin käytöstä ja sen mahdollisista rajoituksista, toteutus- ja vastuujaosta ja hallinnon järjestämisestä.

Sopimukseen otetaan ehto, että kaupunki tai sitä tällä hetkellä hallinoinva Helsingin väylä Oy vastaa Kluuvin tunnelin käytöstä, hoidosta, ylläpidosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksista Kluuvin tunnelin ja tontin liittymiskohtaan saakka ja perii tästä aiheutuvat kustannukset vuosittain omakustannusperusteisesti Kluuvin tunnelin liittyjiltä näiden mitattujen liikennemäärien mukaisessa suhteessa. Liikennemäärät mitataan aina uudelleen, kun uusi liittymä on otettu käyttöön ja sen käyttö on vakiintunut. Lisäksi kullakin Kluuvin tunnelin liittyjällä on oikeus vaatia perustellusta syystä uutta liikennemäärän mittausta kustannusjaon tarkentamiseksi. Liikennemäärää laskettaessa yksi kuorma-auto tai vastaava vastaa 4,0 henkilöautoa.

Kyseistä periaatetta noudattaen on vuosia Kluuvin tunnelin nykyisiltä liittyjiltä peritty tunnelista aiheutuneet kustannukset.



Lisäksi liittyjä on velvollinen tekemään ennen toteutuksen alkamisesta Kluuvin tunnelia hallinnoivan Helsingin väylä Oy:n kanssa nyt erillisen sopimuksen liittymän käytöstä ja tarkemmasta toteutuksesta esitettävässä liittymissopimuksessa sanottuja pääperiaatteita noudattaen ja mahdollisesti jatkosuunnittelun myötä tarkentuvin ehdoin.

Toteutussopimus sisältää muutoin tavanomaisia tämän tyyppisiin sopimuksiin kuuluvia ehtoja.

Liittymismaksu

Toteutussopimus esitetään tehtäväksi edellyttäen, että tontin ostaja (liittyjä) suorittaa liittymisoikeudestaan kertakaikkisena korvauksen 262 700 euron liittymismaksun (7100 k-m² x 37 euroa/k-m²), joka sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 1970 (7/2019). Liittymismaksuun lisätään maksuhetkellä voimassa oleva arvonlisävero. Liittymisoikeus koskee vain po. tontille tulevan hotellin huoltoajoa. Liittymisoikeus ei oikeuta käyttämään liittymää hotellin työntekijöiden eikä hotellivieraiden pysäköintiin.

Liittymismaksu erääntyy maksettavaksi kerralla liittymissopimuksen alikirjoittamisen yhteydessä ja sen suuruus tarkistetaan maksuajankohdan mukaisesti viimeksi julkaistulla indeksillä. Liittymismaksua ei palauteta.

Kaupunginvaltuusto päätti 4.12.1985 Kluuvin tunnelin toteuttamisesta ja vahvisti silloin liitettäväksi suunnitelluille tonteille liittymismaksuja niin, että ne kattavat tunnelin rakentamisesta aiheutuvat kustannukset sen yhteydessä peruskorjattavaa Kluuvin vanhaa väestönsuojaa lukuun ottamatta, joka jäi ainoastaan kaupungin maksettavaksi (omakustannusperusteinen toteutus). Päätöksen perusteella kaupunki ja Rakennusliike Haka tekivät urakkasopimuksen tunnelin toteuttamisesta ja Haka toteutti kaupungin omistukseen tunnelin ja sen yhteydessä Kluuviin omia kiinteistökehityshankkeita.

Nyt esitettävän liittymissopimuksen kohteena oleva tuleva tontti ei kuitenkaan sisälly kaupunginvaltuuston rakentamis- ja liittymismaksupäätökseen, joten edellä tontille esitetty liittymismaksu on jouduttu johtamaan ja päivittämään tämän päivän arvoon ko. päätöksessä aikoinaan samaan kortteliin kahdelle muulle tontille vahvistetun yhteisen liittymismaksun perusteella, jossa pääasiallisena käyttötarkoituksena oli myös hotellitoiminta, ja joista toisella sijaitsee edelleen Radisson SAS -hotelli (tontit 2040/15 ja 16, Vilhonkatu 5 ja 7). Selvitys liittymismaksun määräytymisestä on esityksen liitteenä 5 ja kaupunginvaltuuston Kluuvin tunnelin perustamis- ja liittymismaksupäätös ja sen liitemietintö ovat liitteinä 6 ja 7.



Esitettävä liittymismaksu on tämän päivän rahassa noin 37 euroa/k-m² (alv 0 %).

Esitettävää liittymismaksuperustetta ei voida pitää alhaisena, vaikka päätös on yli 35 vuotta vanha. Nyt esitettäväksi liittyvän tulevan tontin ostaja joutuu maksamaan noin 30 vuotta vanhaan tunneliin liittymisestä aikoinaan uuden tunnelin omakustannusperusteiseen toteuttamiseen perustuvan liittymismaksun nykyrahaan muutettuna. Kaupunki saa itselleen tämän ja mahdolliset muilta myöhemmin perittävät liittymismaksut. Lisäksi nyt esitettäväksi liittyvän tulevan tontin ostaja joutuu osallistumaan yhdessä nykyisten liittyjien kanssa ikääntyvän tunnelin omakustannusperusteisiin käyttö-, hoito-, ylläpito-, kunnossapito- ja peruskorjauskustannuksiin, jotka tulevat merkittävästi kasvamaan tunnelin ikääntyessä.

Mahdolliset myöhemmät liittymiset tunneliin

Esittelijä pitää tarkoituksenmukaisena, että kaupunki pyrkii jatkossa Kluuvissa sijaitsevien tonttien omistajien mahdollisten kehityshankkeiden yhteydessä edistämään niiden huoltoliikenteen siirtämistä maan päältä Kluuvin tunneliin edellä hyväksyttäväksi esitettävässä liittymissopimuksessa sanottuja pääperiaatteita noudattaen. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tonttipäällikölle esitetään tämän vuoksi oikeus tehdä vastaavia pääperiaatteita noudattaen liittymissopimuksia Kluuvin tonttien omistajien ja kehittäjien kanssa.

Toimivalta

Kaupunginvaltuusto on vuonna 1985 Kluuvin tunnelin rakentamisesta ja liittymissopimuksista päättäessään oikeuttanut kiinteistölautakunnan tekemään jatkossa sopimuksia tunneliin mahdollisesti myöhemmin liittyvien tonttien omistajien kanssa. Kaupunkiympäristölautakunnalle katsotaan kyseisen valtuutuksen siirtyneen 1.7.2017 voimaan tullessa toimialauudistuksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liittymissopimusluonnos ilman liitteitä
- 2 Liittymissopimuksen liitteet
- 3 Kartta Kluuvin tunnelista
- 4 Kartta tunnelikokonaisuudesta (Kluuvin tunneli ja keskus-tan maanalai-



- 5 nen huoltoväylä)
Selvitys liittymismaksun määräytymisestä
6 Valtuustopäätös 4.12.1985
7 Valtuustopäätöksen liitteenä oleva komiteamietintö

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Asianosainen

Helsingin väylä Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 5

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 5