4
Sopimukset Sponda Oyj:n omistamien kiinteistöyhtiöiden liittymisestä keskustan maanalaiseen huoltoväylään Kluuvissa

HEL 2015-001102 T 10 01 01 05

Kiinteistökartta 63/672 496, Keskuskatu 1b, 4 ja 8

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää tehdä Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 8:n kanssa liitteenä nro 2 olevan luonnoksen mukaisen sopimuksen keskustan maanalaiseen huoltoväylään liittymisestä.

B

Kiinteistölautakunta päättää tehdä Kiinteistö Oy Aleksi-Hermeksen kanssa liitteenä nro 3 olevan luonnoksen mukaisen sopimuksen keskustan maanalaiseen huoltoväylään liittymisestä.

C

Kiinteistölautakunta päättää tehdä Kiinteistö Oy Keskuskatu 1b:n kanssa liitteenä nro 4 olevan luonnoksen mukaisen sopimuksen keskustan maanalaiseen huoltoväylään liittymisestä.

D

Kiinteistölautakunta päättää, että kaikki edellä mainitut sopimukset tulee allekirjoittaa samanaikaisesti Helsingin Väylä Oy:n ja edellä mainittujen kiinteistöyhtiöiden välillä solmittavien, liitteinä nrot 5 - 7 olevien väylän käyttöä ja hoitoa koskevien sopimusten kanssa.

Esittelijän perustelut

Keskustan maanalaisen huoltoväylän toteuttaminen ja siihen liittyminen

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2005 hyväksyä keskustan maanalaisen huoltoväylän 24.10.2005 päivätyn hankesuunnitelman. Samalla kaupunginvaltuusto oikeutti kiinteistölautakunnan tekemään Stockmann Oyj Abp:n kanssa hankesuunnitelman liitteenä olevan keskustan maanalaiseen huoltoväylään liittymistä koskevan sopimuksen sekä tekemään siihen huoltoväylän erikseen päätettävästä hallintamuodosta mahdollisesti seuraavat muutokset ja tarvittaessa myös muita vähäisiä muutoksia ja täsmennyksiä.

Lisäksi kaupunginvaltuusto oikeutti kiinteistölautakunnan tekemään vastaavia periaatteita noudattaen liittymissopimukset myös muiden keskustan maanalaiseen huoltoväylään liittyvien huolto- tai pysäköintiliikenteen liittymien osalta sekä perimään erikseen sovittavat liittymismaksut.

Helsingin kaupunki on perustanut maanalaisen huoltoväylän toteuttamista ja käyttöä varten Helsingin Väylä Oy -nimisen yhtiön, joka on toteuttanut huoltoväylän Kampin Lastenlehdonpuiston ja Kluuvin tunnelin välille. Lisäksi kaupunki on vuokrannut yhtiölle pitkäaikaisesti huoltoväylän toteuttamista ja käyttöä varten tarvittavat maanalaiset katualueet ja yleiset alueet. Huoltoväylän itäosa otettiin käyttöön vuonna 2009 ja länsiosa vuonna 2012.

Liitteenä nro 1 on kartta maanalaisen huoltoväylän sijainnista.

Tarkoituksena on, että huoltoväylän liittymissopimukset solmitaan kaupungin ja kunkin liittyjän välillä samojen periaatteiden mukaisesti ja mahdollisimman yhdenmukaisin ehdoin. Poikkeuksen muodostavat Oy Stockmann Ab ja Sponda Oyj, joiden osalta liittymismaksu perustuu näiden keskustassa omistamien kiinteistöjen kehittämishankkeiden lähtökohtia koskeneisiin neuvotteluihin eikä noudata väylän yleisiä liittymismaksun määräytymisperusteita, joiden mukaisesti 50 % väylän lopullisista toteutuskustannuksista jyvitetään väylän käyttäjille käyttäen jakoperusteena väylään liittyvien kiinteistöjen kerrosaloja.

Sovittavan liittymismaksun perii Helsingin kaupunki, joka vastaa Helsingin Väylä Oy:n kanssa tekemänsä sopimuksen mukaisesti väyläinvestoinnin rahoituksesta. Helsingin kaupunki omistaa edelleen yhtiön koko osakekannan eikä sitä ole tarkoitus myydä huoltoväylään liittyvien kiinteistöjen omistajille.

Spondan Oyj:n omistamien kiinteistöyhtiöiden liittyminen huoltoväylään

Sponda Oyj omistaa Keskuskadun varrella kolme päätösesityksessä sanottua kiinteistöyhtiötä, joiden huolto on muutettu tapahtuvaksi maanalaisen huoltoväylän kautta. Helsingin kaupungin on tarpeen tehdä nyt kiinteistöyhtiöiden kanssa sopimukset niiden huollon liittämisestä huoltoväylään ja periä niiltä liittymismaksut. Kaupunginvaltuuston 14.12.2005 tekemän hankepäätöksen mukaisesti Sponda Oyj:n osuus väylän rakennuskustannuksista on yhteensä 2 900 000 euroa (alv. 0 %). Kustannukset jakautuvat Spondan kiinteistöyhtiöille seuraavasti:

Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 8 omistaa tontin 2096/32 (Keskuskatu 8, Kaivokatu 8) ja sillä sijaitsevan liike- ja

toimistorakennuksen (ns. Makkaratalo). Yhtiön liittymismaksuksi on määritetty 1 944 000 euroa.

Kiinteistö Oy Aleksi-Hermes omistaa Makkaratalon vieressä sijaitsevan tontin 2096/30 (Keskuskatu 4) ja sillä olevan liike- ja toimistotalon. Yhtiön liittymismaksuksi on määritetty 456 000 euroa.

Kiinteistö Oy Keskuskatu 1b omistaa tontin 2008/2 ja sillä sijaitsevan liike- ja toimistotalon. Yhtiön liittymismaksuksi on määritetty 500 000 euroa.

Liittymismaksuihin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.

Liittymismaksut erääntyvät maksettaviksi sopimusten allekirjoittamisen yhteydessä. Liittymismaksua ei palauteta, vaikka liittyjä myöhemmin lopettaisi huoltoväylän käyttämisen.

Kiinteistöyhtiöiden kanssa neuvotellut sopimusehdotukset ovat liitteinä nrot 2 - 4.

Huoltoväylän hoito, ylläpito, kunnossapito ja peruskorjaukset

Huoltoväylän hoidosta, ylläpidosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksista sekä operoinnista vastaa väylän omistaja Helsingin Väylä Oy.

Huoltoväylän hoidosta, ylläpidosta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset katetaan Helsingin Väylä Oy:n perimillä hoitomaksuilla, joiden suorittamisesta vastaavat yhdessä Helsingin kaupunki ja liittyjät siten kuin esitettävissä sopimuksissa on sanottu.

Helsingin kaupungin maksuosuus on tällä hetkellä 50 % väylän hoito- ja ylläpitokustannuksista ja loppuosa jaetaan liittyjien kesken näiden liikennemäärien suhteessa. Kun väylään tulee myöhemmin uusia liittymiä, kaupungin maksuosuus pienenee asteittain 20 %:iin mainituista kustannuksista. Väylän kunnossapito- ja peruskorjauskustannukset jaetaan puolestaan niin, että Helsingin kaupunki maksaa niistä puolet ja väylän käyttäjät maksavat niistä toisen puolen.

Helsingin Väylä Oy solmii kunkin väylään liittyjän kanssa erikseen väylän käyttöä, hoitoa ja operointia koskevan sopimuksen liittymissopimuksen periaatteita noudattaen ja perii käyttäjältä määritellyt korvaukset.

Liitteinä nrot 5 - 7 on Helsingin Väylä Oy:n ja Spondan kiinteistöyhtiöiden välillä tehtävät väylän käyttöä, hoitoa ja operointia

koskevat sopimukset, jotka on tarpeen allekirjoittaa samanaikaisesti päätöskohdissa A - C esitettyjen Helsingin kaupungin ja kiinteistöyhtiöiden välisten liittymissopimusten kanssa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jaakko Stauffer, virastopäällikkö, puhelin: 310 36440
jaakko.stauffer(a)hel.fi
Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

1	Kartta keskustan maanalaisesta huoltoväylästä
2	Liittymissopimus (Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 8)
3	Liittymissopimus (Kiinteistö Oy Aleksi-Hermes)
4	Liittymissopimus (Kiinteistö Oy Keskuskatu 1b)
5	Käyttö- ja hoitosopimus (Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 8)
6	Käyttö- ja hoitosopimus (Kiinteistö Oy Aleksi-Hermes)
7	Käyttö- ja hoitosopimus (Kiinteistö Oy Keskuskatu 1b)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 8	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 2 Liite 5
Kiinteistö Oy Keskuskatu 1b	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 4 Liite 7
Kiinteistö Oy Aleksi-Hermes	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 3 Liite 6
Helsingin Väylä Oy	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5

Liite 6
Liite 7