



30.01.2024

Asia/8

§ 48

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Hakaniemestä ydinkeskustaan suuntautuvan uuden tunneliyhteyden toteutusedellytysten, keskustan huoltotunnelin käytön tehostamisen ja Hiilineutraali ydinkeskusta-hankkeen tutkimista varten

HEL 2023-010743 T 10 01 01 00

Hakaniemi, Kruununhaka, Kluuvi ja Kamppi

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Ville Lehmuskoski (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Risto Rautavan ehdotuksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausehdot
- 2 Varaushakemus
- 3 Hakijoiden energiaselvitys (Ramboll)
- 4 Ote huoltotunnelin itäosan asemakaavakartasta nro 11300
- 5 Ote huoltotunnelin länsiosan asemakaavakartasta nro 11275
- 6 Kartta keskustan huoltotunneliin liittyneistä
- 7 Hakaniementorin ja Merihaan väestösuojan ajoluiska

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että

- SRV Yhtiöt Oyj (Y-tunnus 1707186-8), Keva (Y-tunnus 0119343-0) ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (Y-tunnus 0107638-1) oikeutetaan tutkimaan Hakaniementorilta Aleksanterinkadulle suuntautuvaa ja olemassa olevaan keskustan huoltotunneliin liittyvän



uuden tunneliyhteyden toteutusedellytyksiä, tähän mahdollisesti liittyviä maanalaisia huolto-, logistiikka- ja pysäköintiratkaisuja sekä sen maalämmön- ja lämmöntalteenoton hyödyntämistä (Hiilineutraali ydinkeskusta -hanke),

- mainitut tahot oikeutetaan tutkimaan Aleksanterinkadun ja Lastenlehdonpuiston välille jo toteutetun keskustan huoltotunnelin käytön tehostamista maanalaisilla huolto-, logistiikka- ja pysäköintiratkaisuille sekä sen maalämmön- ja lämmöntalteenoton hyödyntämistä (Hiilineutraali ydinkeskusta -hanke),
- edellä mainitut kehittämisvaraukset ovat voimassa 1.4.2026 saakka,
- varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteen 1 mukaisia varausehtoja.

Esittelijän perustelut

Varaushakemus ja tietoja hakijoista

SRV Yhtiöt Oyj, Keva (aiemmin Kuntien eläkevakuutus) ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen pyytävät hakemuksella ja sen jälkeen käytyjen neuvottelujen tuloksena, että ne oikeutetaan tutkimaan Hakanientorilta Aleksanterinkadulle suuntautuvaa ja olemassa olevaan keskustan huoltotunneliin liittyvän uuden tunneliyhteyden toteutusedellytyksiä, tähän mahdollisesti liittyviä maanalaisia huolto-, logistiikka- ja pysäköintiratkaisuja sekä sen maalämmön- ja lämmöntalteenoton hyödyntämistä (Hiilineutraali ydinkeskusta -hanke).

Lisäksi hakijat pyytävä, että ne samalla oikeutetaan tutkimaan Aleksanterinkadun ja Lastenlehdonpuiston välille jo toteutetun keskustan huoltotunnelin käytön tehostamista maanalaisilla huolto-, logistiikka- ja pysäköintiratkaisuille sekä sen maalämmön- ja lämmöntalteenoton hyödyntämistä (Hiilineutraali ydinkeskusta -hanke).

Keva on suurin eläkevakuuttaja, joka huolehtii kunta-alan, valtion, kirkon, Kelan henkilöstön, Suomen Pankin ja uusien hyvinvointialueiden eläkeasioista. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen on Suomen suurin yksityinen työeläkevakuutusyhtiö. SRV on suomalainen Helsingin pörssissä listattu rakennusalan kehittäjä ja uudistaja.

Yhdessä Keva ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen omistavat edellä kuvattujen hankkeiden vaikutusalueella toimitilakiinteistöjä noin 330 000 m². Lisäksi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Keva omistavat useita pysäköintilaitoksia kyseisellä vaikutusalueella.

Varaushakemus on esityksen liitteenä 2.



Hakijoiden perustelut itäiselle tunneliyhteydelle ja olemassa olevan keskustan huoltotunnelin käytön kehittämiseksi

Hakijat perustelevat itäisen tunneliyhteyden toteuttamista ja jo olemassa olevan keskustan huoltotunnelin käytön kehittämistä seuraavasti:

”Kaupunki on investoinut huoltotunneliin 90 miljoonaa euroa tavoitteena saada ydinkeskustan kiinteistöt liittymään logistiikkansa osalta huoltotunneliin. Huoltotunnelin käytön kehittyminen on kuitenkin pysähtynyt sen valmistuttua ja sen liikenteellinen sekä logistinen kapasiteetti ovat oleellisesti vajaakäytössä. Merkittävästä investoinnista ei ole saatu kaikkea potentiaalista hyötyä irti ja tunnelin kustannusrasite kaupunkikonsernille on ilmeisen suuri.

Jotta jo tehdystä huoltotunnelin investoinnista saataisiin parempi hyöty keskustan laajemmalle kehitykselle ja tunnelin talous rasittaisi vähemmän kaupungin taloutta, konsortio on valmis yhteistyössä kaupungin, Helsingin Väylä Oy:n ja muiden viranomaistahojen kanssa käynnistämään suunnittelu- ja ideointityön keskustan huoltotunnelin käytön ja käyttöasteen sekä koko tunnelin vaikutusalueen kehittämiseksi.

Kehitystyön tavoitteena on tutkia ratkaisuja, jotka mahdollistavat Helsingin kaupunkistrategiassa tärkeiksi nostettuja tavoitteita. Tällaisia ovat mm. keskustan elävöittäminen, keskustan liikenteen sujuvoittaminen sekä keskustan saavutettavuuden parantaminen osana ydinkeskustan uutta, valmisteilla olevaa liikennejärjestelmä-suunnitelmaa. ESG-kehittämisratkaisujen tavoitteena on tukea omalta osaltaan Helsingin kaupungin strategian Hiilineutraali Helsinki 2030 -tavoitteita. Kehitystyö mahdollistaa keskustan taloudellisen toiminnallisuuden ja hyvinvoinnin sekä kaupunkirakenteellisen kehittymisen. Edellisten tavoitteiden lisäksi tutkimme ratkaisuja, jotka parantavat keskustan tulevaisuuden huoltovarmuutta.

Edellä mainittujen tavoitteiden edistämiseksi kehittämishankkeessa tutkitaan keskustan huoltotunneliin liittyvän uuden tunneliyhteyden toteuttamista Hakaniemestä ydinkeskustaan sekä mahdollisuuksia tehostaa keskustan maanalaisten pysäköintilaitosten käyttöä. Lisäksi kehittämishankkeen yhteydessä tutkittaisiin mahdollisuuksia tehostaa olemassa olevan keskustan huoltotunnelin käyttöä ja maanalaisten pysäköinnin uusia mahdollisuuksia.

Lisäksi uusi tunneliyhteys palvelisi erityisesti ydinkeskustaan idästä suuntautuvaa huolto- ja asiointiliikennettä. Uusi tunneliyhteys ja sen mahdollistama maanalaisten pysäköinnin ja keskustan huoltotunnelin käytön tehostaminen parantaisivat osaltaan ydinkeskustan saavutettavuutta ja vähentäisivät maanpäällistä liikennettä keskustan katuverkossa. Tällä tavoin kehittämishankkeella on tarkoitus tukea liikenteen suju-



vuotta sekä parantaa keskusta-alueen saavutettavuutta että kävely- ja pyöräilykeskustan kehittämismahdollisuuksia. Kehitystyön aikana tutkitaan mahdollisuudet parantaa keskustan nykyistä saatto- ja jakelulogiikkaa sekä pysäköintilaitosten saavutettavuutta että keskustan huoltovarmuutta. Osana laajempaa keskustan liikennejärjestelmän sekä maankäytönkehittämistä nyt puheena olevalla kehittämishankkeella olisiikin todennäköisesti pidemmällä aikavälillä merkittävä positiivinen vaikutus keskustan viihtyvyyteen ja elinvoimaisuuteen.

Uuden tunneliyhteyden sekä muiden edellä kuvattujen toimenpiteiden suunnittelu on tarkoitus tehdä tiiviissä yhteistyössä kaupungin, Helsingin Väylä Oy:n sekä muiden sidosryhmien kanssa.”

Hakijoiden perustelut keskustan huoltotunnelin ja uuden tunneliyhteyden ottamiseksi energiatuotantoon

Hakijat perustelevat keskustan huoltotunnelin ja uuden tunneliyhteyden ottamiseksi energiatuotantoon seuraavasti:

”Varaushakemuksessa esitetään tutkittavaksi mahdollisuudet hyödyntää olemassa olevaa keskustan huoltotunnelia ja uutta suunniteltua tunneliyhteyttä geoenergian tuotannossa (hakijoiden Hiilineutraali ydinkeskusta -hanke). Edelleen tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia hyödyntää laajasti myös muita energialähteitä (esim. lämmön talteenotto) sekä konsortioon kuuluvien toimijoiden omistamien kiinteistöjen että muiden alueen rakennusten energiantarpeen tyydyttämisessä. Teknisten ratkaisujen lisäksi kehitystyön tavoitteena onkin luoda alueelle myös paikallisesti toimiva ”EaaS-palvelumalli” (Energy as a Service, energiaa palveluna). Keskustan kiinteistöjen muodostamaan energiakokonaisuuteen liittyy myös vuorovaikutus energiainfrastruktuurin ja aluetta ympäröivän energiainfrastruktuurin kanssa. Erilaiset käyttötarkoitukset ja -profiilit kiinteistöillä täydentävät toisiaan energian kierrätettävyyden osalta. Älykkäillä energiatuotannon ratkaisulla ja -varastoinnilla voidaan hyödyntää energian (sähkön) hinnan vaihtelut sekä kulutus- että kysyntäjoustopuolia kautta.

Uusilla älykkäillä energiantuotannon ratkaisulla pienennettäisiin merkittävästi ydinkeskustan rakennusten käytönaikaista ilmastovaikutusta, joka edistäisi osaltaan myös kaupungin HNGH 2030 -tavoitteiden toteutumista. Hankkeen energiaratkaisuissa pääyhteistyökumppanimme toimisi Helen Oy vastaten hankkeen energiajärjestelmän kehitystyöstä yhdessä Konsortiomme energia-asiantuntijoiden kanssa. Hankkeessa hyödynnettäisiin Helenin olemassa olevaa kaukolämpö- ja -kylmäverkkoa.

Konsortio on teettänyt (Ramboll Oy) alustavia selvityksiä kiinteistöjen energiantarpeesta, energian tuottopotentialista sekä vaadittavista tek-



nisistä ratkaisuksista. Alustavien selvitysten perusteella esitetyt ratkaisut vaikuttavat sekä teknisesti että taloudellisesti toteutuskelpoisilta.”

Selvitys on esityksen liitteenä 3.

Taustaa ydinkeskustan kahdesta jo toteutetusta huoltotunnelista

Helsingin kaupungin kokonaan omistama Helsingin Väylä Oy toteutti omistukseensa keskustan huoltotunnelin 2010-luvun alussa. Noin 1,8 kilometriä pitkä huoltotunneli alkaa lännessä Lastenlehdonpuistosta, josta se jatkuu itään Kalevankadun ja Aleksanterinkadun alla yhdistyen Senaatintorin alla jo 1990-luvun alussa kaupungin omistukseen toteutettuun noin 0,9 kilometriä pitkään Kluuvin huoltotunneliin. Yksisuuntaisen ja U-muotoisen Kluuvin huoltotunnelin sisäänajo tapahtuu Kaisaniemenkadulta ja ulosajo Fabianinkadulta.

Esityksen oheismateriaalissa 1 on kuvattu nykyinen keskustan huoltotunneli ja Kluuvin huoltotunneli sijainti.

Seuraavaksi käydään läpi kumpikin huoltotunneli pääpiirteittäin.

Keskustan maanalainen huoltotunneli

Keskustan huoltotunneli perustuu kahteen asemakaavaan. Vuonna 2004 voimaan tulleessa ns. itäosan asemakaavassa nro 11300 on osoitettu Kalevankadun ja Aleksanterinkadun alle huoltotunneli, johon voi liittyä näihin katuihin rajautuvien kortteleiden tontit Yrjönkadun ja Unioninkadun välillä. Lisäksi kaava mahdollistaa Yrjönkadulla sijaitsevien kortteleiden 4062 ja 4066 liittymiseen huoltoväylään sekä Mannerheimintien alle ns. Stockmannin pysäköintilaitoksen toteuttamisen ja Keskuskadulta ns. WTC-korttelin nro 2097 alle pysäköintilaitoksen toteuttamisen. Jälkimmäinen ei ole vielä toteutunut, joten korttelin toimistotonttien nro 2097/1 ja 5 (Keskuskatu 5 ja 7) pysäköinti- ja huoltoajo rakennusten kellariin tapahtuu vielä Keskuskadun kävelyalueen reunan jääneestä ajorampista. Toimistotontit ovat Ilmarisen ja sen konserniyhtiön omistuksessa.

Esityksen liitteenä 4 on ote asemakaavakartasta nro 11300.

Vuonna 2005 voimaan tulleessa ns. länsiosan asemakaavassa nro 11275 on puolestaan osoitettu keskustan maanalaisen huoltotunnelin länsiosan linjaus Lastenlehdonpuistosta Yrjönkadulle. Kaavassa ei ole osoitettu tontteja liittymään huoltoväylään, mutta Kampintorin ympäristöön on osoitettu pysäköintilaitos, johon ajo huoltotunnelista tapahtuu Malminrinne -nimisen kadun alla. Pysäköintilaitos on toteutettu (Kampin Luola) ja se on sittemmin yhdistynyt Kampin Forumin pysäköintilaitok-



seen (Kamppiparkki). Pysäköintilaitoskokonaisuuden omistaa po. va-
raushakemuksessa yhtenä hakijana oleva Keva.

Esityksen liitteenä 5 on ote asemakaavakartasta nro 11275.

Asemakaavoituksella on kaikkiaan osoitettu 13 korttelia, joista 63 tont-
tia on katsottu liittymiskelpoisiksi keskustan huoltotunneliin.

Keskustan maanalaiseen huoltotunneliin on liittynyt tähän mennessä
kolmen edellä sanotun pysäköintilaitoksen lisäksi vain kuusi tonttia:
Aleksanterinkadun eteläpuolella Stockmannin tavaratalon tontti 2007/1
(Aleksanterinkatu 52), Akateemisen kirjankaupan tontti 2008/5 (Kes-
kuskatu 1a) ja sen vieressä oleva tontti 2008/5 (Keskuskatu 1b). Alek-
santerinkadun pohjoispuolella huoltotunneliin on puolestaan liittynyt Ci-
tycenterin kauppakeskuksen tontti 2096/32 (Keskuskatu 6 ja 8), Her-
meksen tontti 2096/30 (Aleksanterinkatu 19), Tallbergin tontti 2096/31
(Aleksanterinkatu 21) sekä kahden viimeksi mainitun tontin kalliiossa
oleva Helen Sähköverkko Oy:n keskustan sähköasema.

Esityksen liitteenä 6 on osoitettu kartalla huoltotunneliin liittyneet tontit.

Tonttien vähäiseen huoltotunneliin liittymiseen on useita syitä:

- Aleksanterinkadun itäosassa sijaitsevat korttelit 2032 ja 2033 (Aleksanterinkatu 30 - 34 ja 36a - 38) läpäisee heikkolaatuinen kalliovyöhyke (ns. Kluuvin ruhje), joka osoittautui huoltotunnelin toteutuksessa vielä arvioitua heikommaksi. Näihin kortteleihin maanalaisten huoltotilojen rakentaminen ei liene teknistaloudellisesti mahdollista pohjaveden alentumisen ja alueella olevien puupaaluperusteisten rakennusten takia.
- Asemakaavassa on osoitettu huoltoväylään liittymään sellaisia kortteleita tai niiden tontteja, joilla on jo riittävä maanalainen huolto Kluuvin huoltotunnelin kautta (korttelissa 2027 Helsingin yliopiston päärakennus ja korttelissa 2036 Kluuvin kauppakeskus) ja korttelissa 2096 HYY:n (YLVA) Kaivokadun ja Kaivopihan rakennukset, joilla on riittävä maanalainen huolto Elielin pysäköintilaitoksen ajorampista.
- Useat toteutuskelpoisten tonttien omistajat pitävät miljoonia euroja maksavien maanalaisten huoltotilojen rakentamista pysty-yhteyksineen liian kalliina siitä saatavaan nettohyötyyn ja jo olemassa oleviin maanpäällisiin huoltoratkaisuihin nähden. Kellareissa ja/tai maan pinnalla olevien nykyisten huoltotilojen muuttaminen ei tuo riittävästi uutta hyödynnettävää liike- tai vastaavaa tilaa katta-



maan maanalaisten huoltotilojen kalliita rakentamiskustannuksia.

- Tonteilla ei ole enää käytännössä rakennusoikeutta jäljellä, jolla voisi kompensoida kalliiden maanalaisten huoltotilojen rakentamista.
- Käytännössä korttelikohtaisen huoltopihan toteuttaminen voi tapahtua vain korttelin kaikkien tonttien ollessa siitä yhtä mieltä.
- Korttelin liittyminen on kiinni toisen korttelin liittymisestä, kun ensimmäiselle ajo on osoitettu toisen läpi (kortteli 4062 / (Mannerheimintie 2a - 8 vs. kortteli 2063 /Mannerheimintie 10 ja 12).
- Kaupungin huoltotunneliin liittymisestä perittävää maksua pidetään ilmeisesti liian kalliina. Kaupunginvaltuuston huoltotunnelin perustamispäätöksen perusteluissa on todettu, että kaupunki perii liittyviltä kiinteistöiltä pitkässä juoksussa puolet tunnelin rakentamiskustannuksista. Rakennuskustannusindeksin muutoksella tarkistetun liittymismaksun suuruusluokka on tällä hetkellä noin 148 euroa/k-m² liittymismaksun määrittämiseen liittyvistä eri tulkinta- ja laskentatavoista tosin riippuen.

Kaupungin perustama tytäryhtiö Helsingin Väylä Oy toteutti noin 90 miljoonaa euroa maksaneen huoltotunnelin ottamalla Kuntarahoitukselta 85 miljoonan euron lainan kaupungin omavelkaista takausta vastaan. Lisäksi kaupunki on antanut yhtiölle osakepääomana 0,2 miljoonaa euroa ja pääomalinana yhteensä viisi miljoonaa euroa. Yhtiön ja kaupungin välisen käyttösopimuksen mukaan kaupunki maksaa tunnelin käyttöoikeudesta yhtiölle summan, joka vastaa em. lainasta aiheutuvat kaikki lyhennykset ja korot. Lainaa on tällä hetkellä jäljellä vielä 60 miljoonaa euroa.

Kaupunki puolestaan tekee liittymissopimukset liittyvien tonttien omistajien kanssa ja saa pitkällä aikavälillä niistä saatavat liittymismaksut. Tähän mennessä kaupunki on saanut liittymismaksuja yhteensä noin 8,5 miljoonaa euroa. Tämä on noin 19 prosenttia edellä sanotusta kaupunginvaltuuston päätöksen perusteluissa sanotusta liittyjiltä perittävistä puolesta rakennuskustannuksista eli noin 45 miljoonasta eurosta ilman rakennuskustannusindeksin muutoksen huomioon ottamista vuosilta 2009 - 2023.

Helsingin Väylä Oy:n omistaman huoltotunnelin käytöstä, ylläpidosta ja korjauksista aiheutuvat omakustannusperusteiset kustannukset jaetaan tällä hetkellä käyttöoikeussopimuksen ja liittymissopimusten mukaan niin, että liittyneiden tonttien ja pysäköintilaitosten omistajat maksavat niistä 50 % ja kaupunki 50 %. Vuonna 2022 jaettavat kustannukset oli-



vat yhteensä noin 1,2 miljoonaa euroa. Kustannukset tulevat kuitenkin todennäköisesti tulevina vuosina kasvamaan tasaisesti, koska toistakymmentä vuotta vanha huoltotunneli ajoratapinnoitteineen ja tekniikoineen alkaa kulumaan väistämättä nopeammin kuin maanpäälliset rakennukset kestävästä kalliotunnelirakenteesta huolimatta.

Ennen koronapandemiaa keskustan huoltotunnelin ja Kluuvin huoltotunnelin muodostamaa huoltotunnelikokonaisuutta käytti vuositasolla yli 900 000 ajoneuvoa, joista 68 prosenttia saapui lännestä Lastenlehdonpuistosta ja 32 prosenttia idästä Kluuvin tunnelista (1 689 ajoneuvoa/vrk ja 795 ajoneuvoa/vrk). Tunnelikokonaisuuden käyttö on toipumassa uudessa hybridityöympäristössä. Vuonna 2023 ajomäärän arvioidaan olevan noin 790 000 ajoneuvoa (1 456 ajoneuvoa/vrk ja 709 ajoneuvoa/vrk).

Lännen ja idän ajomäärien eroa selittää merkittävältä osalta se, että länsipuolelle sijoittuu useampi kaupallinen pysäköintilaitos.

Kluuvin huoltotunneli

1990-luvun alussa valmistuneeseen Kluuvin U-muotoiseen ja yksisuuntaiseen huoltotunneliin on liittynyt osa sen varrella olevista kuuden korttelin kiinteistöistä.

Kluuvin huoltotunneliin on liittynyt Kluuvin kauppakeskus sekä Helsingin yliopiston päärakennus, hallintorakennus, Porthania, Kaisa-kirjasto ja kirjaluolat.

Lisäksi huoltotunneliin on liittynyt aikoinaan seitsemän yksityistä toimisto- ja liiketonttia kortteleista 2040, 2001 ja 2037.

Tänä syksynä huoltotunneliin liittyi mukaan tontti 2104/1 (Vuorikatu 24), jolle valmistui lokakuussa Radisson RED-hotelli.

Lisäksi Kluuvin huoltotunnelin kautta tapahtuu ajo kaupungin yleiseen väestönsuojaan, jonka kaupunki on vuokrannut kaupallista pysäköintilaitostoimintaa varten Kiinteistö Oy Kluuvin pysäköinnille (P-Kluuvi) 31.12.2050 saakka. Pysäköintilaitokseen ja sieltä poisajoon on myös oma yksikaistainen, liikennevaloin ohjattu ajoramppi Fabianinkadulla. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, joka on toinen tämän esityksen mukaisista varauksen hakijoista, on pysäköintiyhtiön pääomistaja.

Kluuvin tunneli on toteutettu 1990-luvulla suoraan kaupungin omistukseen pääosin liittyneiltä kerätyiltä liittymismaksuilla. Lisäksi kaupunki on maksanut yleisen väestönsuojan rakentamiskustannukset. Kluuvin tunnelin käytöstä, ylläpidosta ja korjauksista peritään omakustannusperus-



teiset maksut liittyneiltä tonteilta. Nämä olivat vuonna 2022 noin 300 000 euroa. Kaupungille ei kuitenkaan ole aiheutunut tästä kustannuksia väestönsuojansa osalta, koska niistä vastaa vuokrasopimuksen mukaan edellä sanottu pysäköintilaitosyhtiö tilan vuokralaisena.

Kaupunki antoi vuoden 2009 lopussa Helsingin Väylä Oy:lle Kluuvin huoltotunnelin hallinnoitavaksi, jotta Kluuvin tunnelin ja tuolloin valmistumassa olevan keskustan huoltotunnelin muodostaman huoltotunnelikokonaisuuden tekninen ja liikenteellinen toiminta varmistetaan ja optimoidaan jatkossa.

Kluuvin huoltotunneliin ja keskustan huoltotunneliin liittyneillä kiinteistöillä on oikeus käyttää vastavuoroisesti toista huoltotunnelia kiinteistöille ajoon ilman erillistä veloitusta tehokkaan itä- ja länsisuuntaisen huoltoliikenteen mahdollistamiseksi.

Kluuvin huoltotunneliin on tarkoitus hakea vuoden 2024 aikana rakennusvalvonnalta asemakaavasta poikkeamista, joka sallisi ajon lännestä keskustan huoltotunnelia pitkin Kluuvin huoltotunnelissa olevaan pysäköintilaitokseen ja toisaalta idästä Kluuvin huoltotunnelia pitkin keskustan huoltotunnelin varressa oleviin Stockmannin ja Kamppi-Forumien pysäköintilaitoksiin. Tälle on syntynyt edellytykset, koska Helsingin Sähköverkko Oy:n kanssa on päästy yhteisymmärrykseen tunnelissa Yliopistonkadun alla olevaan kapeikkoon sijoitetun sähkömuuntamon poistamisesta. Lisäksi poikkeamisluvan saaminen edellyttäneen uuden hätäpoistumistien järjestämisen kapeikossa Helsingin yliopiston tai muun omistamaan kiinteistöön. Tästä neuvottelut ovat vireillä Helsingin yliopiston kanssa. Tämä parantaa kapeassa kohdassa tunnelin liikennöitävyyttä ja liikenneturvallisuutta pysäköintiliikennevirtojen lisääntyessä. Lisäksi tämä vähentäneen osaltaan maanpäällistä ydinkeskustan läpi tapahtuvaa pysäköintilaitoksiin ajoa.

Kaupungin ydinkeskustan kehittämistä koskevia strategioita ja tavoitteita

Kaupunkistrategia

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.10.2021 Helsingin kaupunkistrategian vuosille 2021 - 2025. Kaupunkistrategian toimiva ja kaunis kaupunki -osiossa on todettu, että kaupunki panostaa ydinkeskustaan.

Helsingin keskusta on Suomen suurin työpaikkojen, palveluiden, viihtymisen ja kulttuurin keskittymä, jolla on ainutlaatuinen rooli koko maan taloudessa. Keskusta on voimavara, johon Helsingin tulee investoida määrätietoisesti. Teemme keskustasta houkuttelevamman, saavutettavamman ja toimivamman. Teemme tätä yhdessä asukkaiden ja keskusta-alueen elinkeinoelämän ja yritysten kanssa.



Käynnistämme keskustan elinvoimaprojektin, jossa panostetaan kävelävään ja viihtyisään kaupunkitilaan. Suunnitellaan kävelykeskustan kehitystä nojautuen viime kauden valmisteluun ja tuodaan ehdotus päätöksentekoon. Edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua, tapahtumien edellytyksiä sekä kulttuurin ja taiteen näkymistä ja kuulumista keskustassa. Projektissa lisätään keskustan puistojen viihtyisyyttä ja strategiakaudella käynnistetään Kaisaniemen puiston kunnostaminen. Hyödynnetään keskustan elinvoimaselvitystä pohjatietona projektissa ja huomioidaan houkuttelevuus eri vuodenaikoina.

Keskustan elinvoimaprojektiin kuuluu olennaisesti liikennejärjestelyiden kehittäminen keskustan elinvoiman kasvua tukevaksi. Selvitämme aina kaupungin keskustan saavutettavuuteen vaikuttavien liikennehankkeiden kokonaisvaikutuksen. Toteutetaan ratkaisuja, joilla voidaan saada maanalaisia pysäköintilaitoksia nykyistä tehokkaammin käyttöön. Samalla huolehditaan huolto- ja jakeluliikenteen sujuvuudesta ydinkeskustassa. Jatkamme katu- ja kaivutöiden haittojen minimoimiseen tähtäävää hanketta.

Lisäksi kaupunkistrategian houkutteleva osaajille ja yrityksille -osiossa on todettu, että kaupunki kehittää kaupungin keskustaa tiiviissä yhteistyössä alueella toimivien yritysten kanssa.

Kävelykeskustan laajentaminen

Kaupunginhallitus päätti 25.1.2021 (56 §) kävelykeskustan laajentamisesta kaupunkistrategian kärkihankkeena todeten, ettei maanalaisen kokoojakadun suunnittelua jatketa. Yhdeksi erityistoimenpiteeksi asetettiin keskustan huoltotunnelin laajamittaisemman käytön edistäminen. Valmistelu tapahtuu vuorovaikutuksessa tunnelin vaikutuspiirissä olevien kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden kanssa.

Elinkeinopolitiikan tavoitteet maankäytölle

Kaupunginhallituksen elinkeinojaos hyväksyi 14.3.2022 elinkeinopolitiiset tavoitteet maankäytölle. Yhteistyön tiivistäminen keskustan toimijoiden kesken -osiossa on todettu, että ydinkeskustan palvelujen tuottamisesta vastaa suuri joukko erityyppisiä toimijoita, jotka kukin omalta osaltaan rakentavat kokonaisuutta, usein kuitenkin erillisinä toimijoina. Tällöin kokonaisuus helposti muodostuu heikommaksi kuin, mitä todellinen sisältö voisi mahdollistaa.

Helsingin tavoitteena on tiivistää kaupungin ja ydinkeskustan keskeisten toimijoiden yhteistyötä. Tätä varten on 1.9.2021 perustettu "Helsingin kaupungin ja elinkeinoelämän yhteistyöryhmä" ydinkeskustan elinvoiman vahvistamiseksi (HELY). HELY-työryhmä on asetettu valtuus-



tokaudeksi 2021–2025. Työryhmän tehtävänä on mm. määritellä kaupungin ja elinkeinoelämän yhteistä tahtotilaa ydinkeskustan kehittämisen osalta ja edistää kaupunkistrategiassa 2021 - 2025 ja tässä työssä esitettyjen ydinkeskustaa koskevien linjausten ja toimenpiteiden toteuttamista.

Linjaukset:

- Helsingin ydinkeskustan asemaa maan merkittävimpänä liike-elämän, hallinnon, työpaikkojen ja ainutlaatuisen palvelutarjonnan keskittymänä vahvistetaan. Kaupunki suhtautuu ydinkeskustan alueella joustavasti kiinteistöjen kehittämiseen erityisesti eri toimitilakäyttötarkoitusten välillä ja reagoi tarvittaessa nopeasti yritysten muuttuviin tarpeisiin ottaen kuitenkin huomioon ydinkeskustan erityispiirteet.
- Kaupunki myötävaikuttaa omilla toimillaan siihen, että ydinkeskustan ja muun kantakaupungin työpaikkakeskittymät voivat kasvaa ja uusia keskittymiä voi syntyä.
- Keskustan hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla kaikkina vuodenaikoina turvataan. Saavutettavuuden parantamisessa painotetaan kestäviä ja kustannustehokkaita kulkumuotoja, turvaten myös sujuva henkilöautoliikenne sekä asukkaille että liikkeissä asioiville. Kaupunki varmistaa keskustan logistiikkatoimintojen sujuvuuden nykyistä tehokkaammin.
- Viihtyisäksi koettu ja tarjonnaltaan monipuolinen asiointi-, oleilu- ja kävely-ympäristö lisäävät keskusta-alueen vetovoimaa. Kaupunki kehittää omalta osaltaan keskusta-alueen viihtyisyyttä ja elämyksellisyyttä mahdollistaen samalla yritysten ja kiinteistönomistajien toimenpiteitä viihtyisyyden lisäämiseksi. Ydinkeskustan kävelypainotteista aluetta laajennetaan ja hoidetaan jatkossa kokonaisuutena korkean laatutason palvelulupauksella.
- Kaupungin ydinkeskustaan liittyvien kehittämishankkeiden yhteydessä teettämät selvitykset ja analyysit avataan julkiseen käyttöön, jolloin niistä on yhteen koottuna ja päivitettävänä tietolähteenä merkittävää hyötyä kaikille keskustan kehittämisessä mukana oleville toimijoille.
- Kaupunki tarjoaa keskustan huoltotunneliin liittymisen edistämiseksi alueen kiinteistönomistajille riittävät kannustimet liittymiselle ja selvittää keinoja katutilan tekemiseksi turvallisemmaksi kävelylle ja pyöräilylle.



Ydinkeskustan liikennejärjestelmän tavoitteet ja periaatteet

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 19.9.2023 hyväksyä ydinkeskustan liikennejärjestelmän tavoitteet ja periaatteet suunnitelman laatimisen lähtökohdaksi.

Päätöksessä yhdeksi lähtökohdaksi nostettiin maanlaisten pysäköintilaitosten ja huoltotunnelin saavutettavuuden sekä toimintaedellytyksien kehittämisen palvelemaan ydinkeskustan logistisia tarpeita sekä saapumista autolla. Ensi vaiheessa edistetään Hakaniementorin pohjoispuolelta maanalaista ajoyhteyttä keskustan huoltotunneliin.

Tutkittava itäinen tunneliyhteys, varausalue ja keskustan huoltotunnelin kehittäminen

Varaushakemuksessa esitetään tutkittavaksi toteutusedellytykset Hakaniemestä ydinkeskustaan suuntautuvalla uudella tunneliyhteydelle, joka yhdistyisi Aleksanterinkadulla jo toteutettuun keskustan maanalaiseen huoltoväylään. Tunneliyhteyden tarkoituksena on parantaa idästä päin ydinkeskustan maanalaista huoltoa ja ajoa pysäköintilaitoksiin. Uuden tunneliyhteyden tarkoituksena ei ole sallia keskustan läpiajtoa tunnelikokonaisuudessa.

Lisäksi on tarkoitus tutkia uuteen tunneliyhteyteen mahdollisesti liittyviä maanalaisia huolto-, logistiikka- ja pysäköintiratkaisuja sekä sen maalämmön- ja lämmöntalteenoton hyödyntämistä (Hiilineutraali ydinkeskusta -hanke).

Hakaniemessä uuden tunneliyhteyden ajoramppina toimisi torin reunassa Miina Sillanpään kadulla oleva nykyinen Merihaan väestönsuojan ja pysäköintilaitoksen ajoramppi ja edelleen siitä jatkuva metron työtunneli torin alla. Ajoramppia käyttää myös Hakaniemen peruskorjattun kauppahallin yhteydessä toteutettu maanalainen huoltopiha. Kaupunki omistaa väestönsuojan ja pysäköintilaitoksen ajoramppeineen (kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus) ja metron työ- ja huoltotunnelin (HKL).

Kuva Hakaniementorin ja Merihaan pysäköintilaitoksen ajorampista on esityksen liitteenä 7.

Tunneliyhteyden tutkimiselle Hakaniemen torin alle ei ole estettä, koska Antilooppi Oy:n varaus Hakaniementorin alaisen pysäköintilaitoksen toteuttamiselle päättyi vuonna 2022.

Tutkittavaa uutta tunneliyhteyttä ei voi liittää Kluuvin huoltotunneliin, koska se sijaitsee liian pinnassa ja on yksisuuntaisena liian kapea tavoiteltaessa nykyistä parempia ajoyhteyksiä idästä päin tulevaa ydinkeskustan huoltoa ja pysäköintilaitoksiin saapumista ajatellen.



Varauksensaajat ja kaupunkiympäristön toimiala eivät esitä tässä vaiheessa uuden tunneliyhteyden linjausta tai sen vaihtoehtoja. Tämä tutkitaan kallio- ja muissa teknisissä tarkasteluissa varauksen aikana. Lisäksi alueella on jo maanalaisia tiloja (metro, Helsingin yliopiston tiloja) ja kaavallisia tilavarauksia (mm. Pisara-rata), jotka joudutaan ottamaan huomioon linjausta tutkittaessa ja valittaessa. Varausaikana on tarkoitus yhteistyössä tutkia edellä sanotut huomioon ottaen mahdollisimman tehokas ja tarkoituksenmukainen tunneliyhteyden mahdollinen sijainti Hakaniementorin ja Aleksanterinkadun välille.

Tunneliyhteyttä koskeva varaus on tarpeen Hakaniementorin ja Aleksanterinkadun välisiin maanalaisiin alueisiin siltä osin kuin ne sijaitsevat kaupungin omistamilla yleisillä alueilla, joita ei ole jo luovutettu eikä asema- tai yleiskaavoilla osoitettu muuhun maalaiseen rakentamiseen. Tunneliyhteys tulee kuitenkin todennäköisesti sijoittumaan monelta osin tonteille, jotka eivät ole kaupungin omistuksessa tai hallinnassa. Näiden osalta tunneliyhteyden toteuttaminen edellyttää erikseen sopimista tonttien omistajien ja haltijoiden kanssa.

Varauksensaajien esittämä uusi itäinen tunneliyhteys siirtäisi tällä hetkellä idästä Kluuvin tunnelin kautta keskustan huoltotunneliin tapahtuvan huoltoliikenteen ja sen paluun Pitkäsillan pohjoispuolelle Hakaniementoriin rajautuvaan Miina Sillanpään kadulla sijaitsevaan Merihaan väestönsuojan ja pysäköintilaitoksen ajoramppiin. Vastaavasti sitä siirtyisi käyttämään idästä keskustan huoltotunnelin pysäköintilaitokseen tapahtuva pysäköintiliikenne ja sen paluu. Idästä Kluuvin huoltotunnelin liittyneisiin kiinteistöihin ja Kluuvin pysäköintilaitokseen kulku ja sieltä pois tapahtuisi kuitenkin edelleen Kluuvin huoltotunnelin ajoluiskista.

Lisäksi varauksensaajat tutkivat edellä sanotun uuden tunneliyhteyden tutkimisen yhteydessä Aleksanterinkadun ja Lastenlehdonpuiston välille jo toteutetun keskustan huoltotunnelin käytön mahdollista tehostamista maanalaisilla huolto-, logistiikka- ja pysäköintiratkaisuilla sekä sen maalämmön- ja lämmöntalteenoton hyödyntämistä (Hiilineutraali ydinkeskusta -hanke).

Kehittämisvaraus on kaupungin strategioiden ja tavoitteiden mukainen

Esittelijä pitää tarkoituksenmukaisena, että hakijoille myönnetään päätösesityksen mukaisesti kehittämisvaraus Hakaniementorin ja Aleksanterinkadun välisiin maanalaisiin alueisiin siltä osin kuin ne sijaitsevat kaupungin omistamilla yleisillä alueilla, joita ei ole jo luovutettu eikä asema- tai yleiskaavoilla osoitettu muuhun maalaiseen rakentamiseen keskustan huoltotunnelin uuden itäisen tunneliyhteyden ja siihen liittyvien maanalaisten tilojen ja energiaratkaisujen toteutusedellytysten tutkimista varten.



Esitettävä kehittämisvaraus on edellä sanottujen kaupungin ydinkeskustaa koskevien strategioiden ja tavoitteiden mukainen.

Varauksensaajat selvittävät varauksen aikana yhteistyössä kaupungin ja Helsingin Väylä Oy:n kanssa, onko uudelle tunneliyhteydelle toteutus- ja taloudellisia edellytyksiä ja mikä olisi sen toteutus- ja rahoitusmalli.

Esittelijä pitää myös tarkoituksenmukaisena, että varauksensaajat samalla oikeutetaan tutkimaan hyvässä yhteistyössä jo toteutetun keskustan maanalaisen huoltotunnelin omistavan ja kaupunkikonserniin kuuluvan Helsingin Väylä Oy:n kanssa nykyisen huoltotunnelin käytön tehostamista koskevia huolto-, logistiikka- ja pysäköintiratkaisuja sekä sen mahdollista hyödyntämistä maalämmön- ja lämmöntalteenotossa yhdessä varauksensaajien Aleksanterinkadun kortteleissa omistamien kiinteistöjen kanssa (hakijoiden Hiilineutraali ydinkeskusta -hanke).

Hakijoiden konsultin alustavien tutkimusten mukaan tunnelikokonaisuuteen voisi sijoittaa jopa 200 lämpökaivoa.

Esittelijä pitää erittäin tavoiteltavana, että mahdolliseen uuteen tunneliyhteyteen ja/tai jo olemassa olevaan huoltotunneliin liittyä uusia kiinteistöjä sekä huolto-, pysäköinti- ja logistiikkatiloja ja sitä käytetään tehokkaasti energiantuotantoon.

Onnistuessaan esitetyt toimenpiteet tehostavat ja lisäävät huoltotunnelikokonaisuuden käyttöä, vähentävät maanpäällistä ajoa ja huoltoa, tehostavat liittyvien kiinteistöjen toimintaa, lisäävät ydinkeskustan energiatehokkuutta, parantavat ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja osaltaan edistää viihtyisän kävelykeskustan toteutumista. Tarkoituksena on lisätä ydinkeskustan kiinteistön omistajien kiinnostusta liittyä huoltotunnelijärjestelmään. Uudet liittyjäkiinteistöt tuovat myös kaupungille liittymismaksuja ja uusia kiinteistöjä tunnelitoiminnasta aiheutuvia kasvavia käyttö-, ylläpito- ja vastaavia kustannuksia jakamaan.

Tässä vaiheessa ei ole edes alustavaa arviota, mitä uusi tunneliyhteys maksaisi tunnelilinjauksen puuttuessa ja miten se olisi tarkoitus toteuttaa ja rahoittaa. Nämä on tarkoitus tutkia ja selvittää varausaikana.

Hakijoille kehittämisvaraus esitetään tehtäväksi noin kahdeksi vuodeksi eli 1.4.2026 saakka. Tänä aikana selvinnee, onko Hakaniemestä uudelle ajotunnelille olemassa sopivaa reittiä, ja mikä olisi sen toteutustapa ja alustavat toteutuskustannukset. Selvitysten perusteella tullaan erikseen päättämään, tullaanko hakijoille myöntämään hanketta varten erillinen hankevaraus uuden tunneliyhteyden tarvitseman maanalaisen asemakaavoituksen ja tarkemman toteutussuunnittelun ajaksi.



Varausehdoissa on runsaasti uuden ajoyhteyden suunnittelua ohjaavia ehtoja. Suunnittelu tapahtuu yhteistyössä kaupungin eri hallintokuntien kanssa. Uuden tunneliyhteyden tarkoituksena ei ole sallia keskustan läpiajoa tunnelikokonaisuudessa ilman pysäköintiä tai huoltoa. Lisäksi ajoyhteyteen ei tule osoittaa uusi ajoyhteyksiä/ajoramppeja maan päälle Kruununhakaan.

Varausehdoissa varauksensaajien tulee esittää mahdollisimman realistinen arvio valitun linjauksen mukaisen tunneliyhteyden toteutuskustannuksista ja riittävän yksityiskohtainen taloudellinen mallinnus, miten hanke voitaisiin rahoittaa.

Lisäksi varauksensaajien on tutkittava ja esitettävä varausaikana taloudelliset ja tekniset edellytykset liittää konserninsa kokonaan ja enemmistöomisteiset kiinteistöt olemassa olevaan keskustan huoltotunneliin siltä osin kuin ne sijaitsevat Aleksanterinkatuun rajautuvissa kortteleissa.

Kaupunki ei varausehtojen mukaan kehittämisvarauksella sitoudu hankkeen toteuttamiseen eikä osallistumaan sen rahoitukseen.

Esityksen liitteenä 1 on varausehdot kokonaisuudessaan.

Esityksen valmistelu

Kaupunkiympäristön toimiala on valmistellut varausesityksen yhteistyössä varauksensaajien, kaupunginkanslian ja Helsingin Väylä Oy:n kanssa.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinkeinojaokselle on siirretty toimivalta varausasioissa siltä osin, kun on kysymys kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Muulta osin kaupunginhallitus päättää hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Toimivalta päätösesityksen mukaisessa varausasiassa on näin ollen kaupunginhallituksella. Varaus kohdistuu Hakaniementorin ja Aleksanterinkadun välisten maanalaisten alueiden varaamiseen siltä osin kuin ne sijaitsevat kaupungin omistamilla yleisillä katu-, puisto- ja torialueilla, joita ei ole jo luovutettu eikä asema- tai yleiskaavoilla osoitettu muuhun tarpeeseen.

Esittelijä



30.01.2024

Asia/8

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausehdot
- 2 Varaushakemus
- 3 Hakijoiden energiaselvitys (Ramboll)
- 4 Ote huoltotunnelin itäosan asemakaavakartasta nro 11300
- 5 Ote huoltotunnelin länsiosan asemakaavakartasta nro 11275
- 6 Kartta keskustan huoltotunneliin liittyneistä
- 7 Hakaniementorin ja Merihaan väestösuojan ajoluiska

Oheismateriaali

- 1 Kartta nykyisen keskustan huoltotunnelin ja Kluuvin huoltotunnelin sijainnista
- 2 Kartta Kluuvin huoltotunneliin liittyneistä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaajat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia