

SELVITYS VUORIKATU 24:N TULEVAN TONTIN 2104/1 LIITTYMISMAKSUN MÄÄRÄYTYMISESTÄ

1 Selvityksen tarkoitus

Kaupunki omistaa Vuorikatu 24:ssä olevan tontin nro 2040/14, jolla sijaitsee Senaatti kiinteistöjen omistama Ilmatieteenlaitoksen entinen pääkonttori.

Kaupunki ja Senaatti kiinteistöt ovat sopineet, että tontille laaditaan asemakaavamuutos, ja se myydään kilpailun perusteella. Tulevan tontin uusi numero tulee olemaan 2104/1 (Jäljempänä tuleva tontti)

Tulevalle tontille kaavoitettavan rakennusoikeuden määrä on 7100 k-m² ja sille on tarkoitus toteuttaa hotellihanke.

Tämän selvityksen tarkoituksena on selvittää, mikä on oikea liittymismaksu tulevan tontin liittymisestä Kluuvin huoltotunneliin hotellihankkeen yhteydessä.



2 Kluuvin tunnelista ja siihen jo tapahtuneista liittymisistä ja päätetyistä liittymismaksuista

Kaupunginvaltuusto päätti 4.12.1985 Kluuvin tunnelin toteuttamisesta ja tuossa päätöksessä 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).

Valtuustopäätöksen perusteella kaupunki ja Rakennusliike Haka tekivät urakkasopimuksen tunnelin toteuttamisesta ja Haka toteutti tunnelin ja sen yhteydessä omia kiinteistökehityshankkeita.

Vuorikatu 24:n nykyinen tontti eikä siitä muodostettava tuleva tontti eivät sisälly kaupunginvaltuuston päätökseen.

Valtuustopäätöksessä (sen liitteenä olevassa mietinnössä) mukana olleiden suunniteltujen tonttiliittyjien (käyttäjien) osuudet (liittymismaksut) on määrätty seuraavasti:

- tunneleista urakassa syntyvä louhe, arvoltaan n. 200 000 mk, luovutetaan urakoitsijan omistukseen.

2) Väestönsuojan paineseiniä on välttämättä 1. vaiheessa tehtävä vain Teollistamisrahaston työn yhteydessä Fabianinkadun ajoluiskan alapäähän ja uuden 1. rakennusvaiheen yhdystunneliin. Muut väestönsuojarakenteet esitetään vanhaan suojaan hankittaviksi vasta sen perusteella millainen mahdollinen päätös uudesta alueellisesta suojaratkaisusta ja pysäköintilaitoksesta aikanaan tehdään. Vanhan suojan peruskorjaus väestönsuojana täydelliseksi maksaisi rakennusviraston arvion mukaan 12 Mmk, josta 2 Mmk:n perusosuus on nyt pysäköintikäytön jatkamisen kannalta välttämätöntä sisällyttää heti tehtäviin töihin. Peruskorjauksen loppuosa n. 10 Mmk ehdotetaan otettavaksi kuntasuunnitelmaan 90-luvun puolella.

Käyttäjien osuudet:

- Kortteli 37/tontti 14 (Teollistamisrahasto)	n. 3,5 Mmk
- Helsingin Yliopisto ja Suomen Valtio	-
- 36/19,20 ja 21 ("Aasi", Haka)	n. 7,3 Mmk
- 38a/6 ja 9 (Haka)	n. 2,5 "
- 38b/6 (As.Oy Kaisaniemenk.3)	-
- 38a/10 (KOP)	-
- 38a/11 (Kiint.Oy Vilhonkatu 4)	-
- 40/1 ja 7 (SOK)	n. 2,5 Mmk
- 38b/1,3,7 ja 8 (SHOP ym.)	n. 4,0 "
<u>Sopimuksiin perustuen</u>	<u>n.19,8 Mmk</u>

Tämän lisäksi työryhmä arvioi rakentamisen alkamisen jälkeen syntyvän uusien sopimusten ennakoitujen liikennemäärien perusteella	n. 3,0 Mmk
Ehdotetun uuden pysäköintiluolan liittymismaksu	n. 2,0 "

Arvioidut liittymismaksut yhteensä n.24,8 Mmk

Huoltotunnelin hankintakustannuksista jäisi siis arvion mukaan tässä vaiheessa pysyvästi rasittamaan kaupungin taloutta vain vanhan luolan peruskorjauksen ja väestönsuojarakenteiden osuutta vastaava 3,7 Mmk.

Kaupungin vastuiden ja rahoitusjärjestelyiden vuoksi olisi kuitenkin 15,7 Mmk (10,8+0,8+1,7+2,0+0,4) osoitettava talousarviossa, vuodelle 1986 noin 6,0 Mmk ja vuodelle 1987 noin 9,7 Mmk. Koska tunneliin saadaan 1 000 uutta väestönsuojapaikkaa, määräraha voisi sisältyä Ytlk:n väestönsuojarakentamiseen. Vastaavat erät n. 6,0 Mmk vuonna 1986 ja n. 6,0 Mmk vuonna 1987 saataisiin sopimusluonnosten perusteella myös talousarvion tulopuolelle.

(kuvassa oleva keltainen päälleiviivaus ja punainen alleiviivaus selitetään jäljempänä)

Kaupunginvaltuusto on oikeuttanut em. päätöksessään virastot tekemään Kluuvin tunnelin toteuttamista varten tarvittavat sopimukset, mukaan lukien alla olevat liittymissopimukset.

Lisäksi kaupunginvaltuusto on oikeutta päätöksessään kiinteistölautakunnan tekemään myöhemmin Kluuvin tunneliin mahdollisesti liittyvien tonttien omistajien kanssa samojen periaatteiden mukaisesti liittymissopimuksia, joiden määräksi on arvioitu edellä sanottu 3,0 miljoonaa markkaa seuraavasti (päättöksen liitteenä oleva mietintö):

- (7.1) kaupunginhallitus samalla ilmoittaisi kaupunginvaltuustolle, että sen tarkoituksena on, mikäli Kvsto hyväksyy perustamissuunnitelman, todeta, että Kvston hyväksyminen tarkoittaa kaupungin puoltavaa kannanottoa asiaa koskevan poikkeusluvan hakemiseen, joten kaupunginhallitus tulee Kvston päätöksen jälkeen pyytämään ympäristöministeriöltä poikkeuslupaa rakennusvirastolle.
- (7.2) hyväksyä mainitut liitteiden 1-8 ja 17 mukaiset piirustukset luonnospiirustuksina,
- (7.3) solmia liitteiden 9 ja 10 mukaiset periaatesopimuksen ja kehottaa kaupunginkanslian lainopillista osastoa ne kaupungin puolesta allekirjoittamaan
- Helsingin Yliopiston, Suomen Valtion ja Kiinteistö Oy Vuorikatu 3:n sekä
 - K 36/19, 20 ja 21 sekä 38a/6 ja 9 (Rakennuskunta Hakan) kanssa
- (7.4) oikeuttaa kiinteistölautakunta solmimaan liitteiden 11-16 mukaiset sopimukset rakentamisesta, käytöstä, rasite- ym. oikeuksista
- K 36/20 (Hakan uudisrakennus)
 - K 38b/6 (As. Oy Kaisaniemenkatu 3),
 - K 38a/ 10 (KOP),
 - K 38a/11 (Kiint. Oy Vilhonkatu 4)
 - K 40/1 ja 7 (SOK) sekä
 - K 38b/1, 3, 7 ja 8 (SHOP ym.) kanssa.
- (7.5) oikeuttaa lisäksi kiinteistölautakunta tekemään muidenkin mahdollisten tunnelin käyttäjien kanssa samojen periaatteiden mukaiset sopimukset tunnelijärjestelmään liittymisestä,
- (7.6) varata yleisten töiden lautakunnalle väestönsuojien rakentamiseen tarkoitettu lisämääräraha 15,7 Mmk, josta vuoden 1986 talousarvioon osoitetaan 6,0 Mmk ja kuntasuunnitelmaan vuodelle 1987 n. 9,7 Mmk,

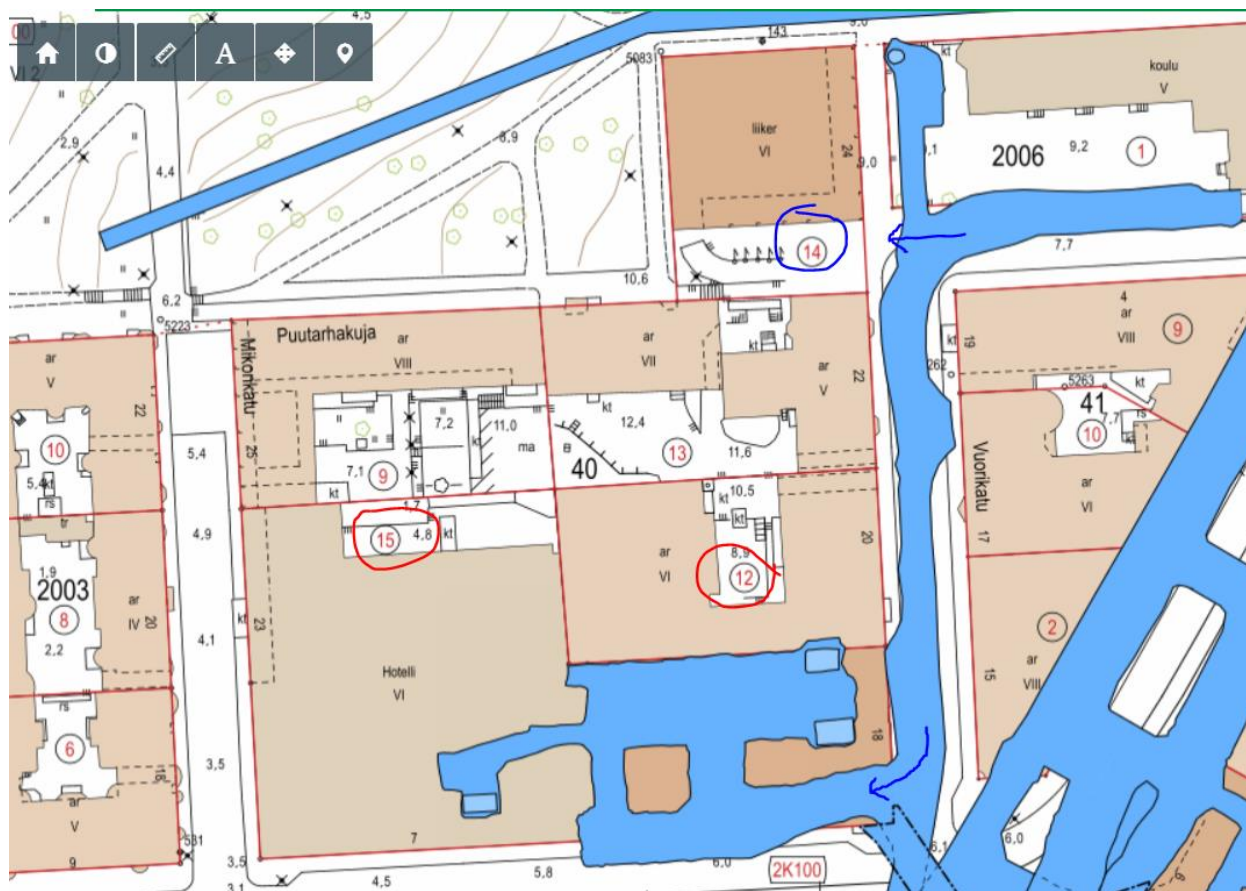
(kuvassa oleva keltainen päälleiviivaus ja punainen sivuviivaus selitetään jäljempänä)

3 Tunneliin samassa korttelissa kaksi jo liittynyttä tonttia ja niille päätetyt liittymismaksut

Edellä kuvatussa valtuustopäätöksessä kaksi keltaisella värillä korostettua liittyvää tonttia (K 40/1 ja 7, SOK) sijaitsevat korttelissa 2040 eli samassa, jossa sijaitsee myös nyt tämän liittymismaksuselvityksen kohteena oleva tuleva tontti.

Tonttien nro 1 ja 7 numerot ovat vuonna 1991 tonttijaossa ja lohkomisessa muuttuneet ja ne ovat nykyisin 2040/15 ja 16 (tontit ympyröity punaisella).

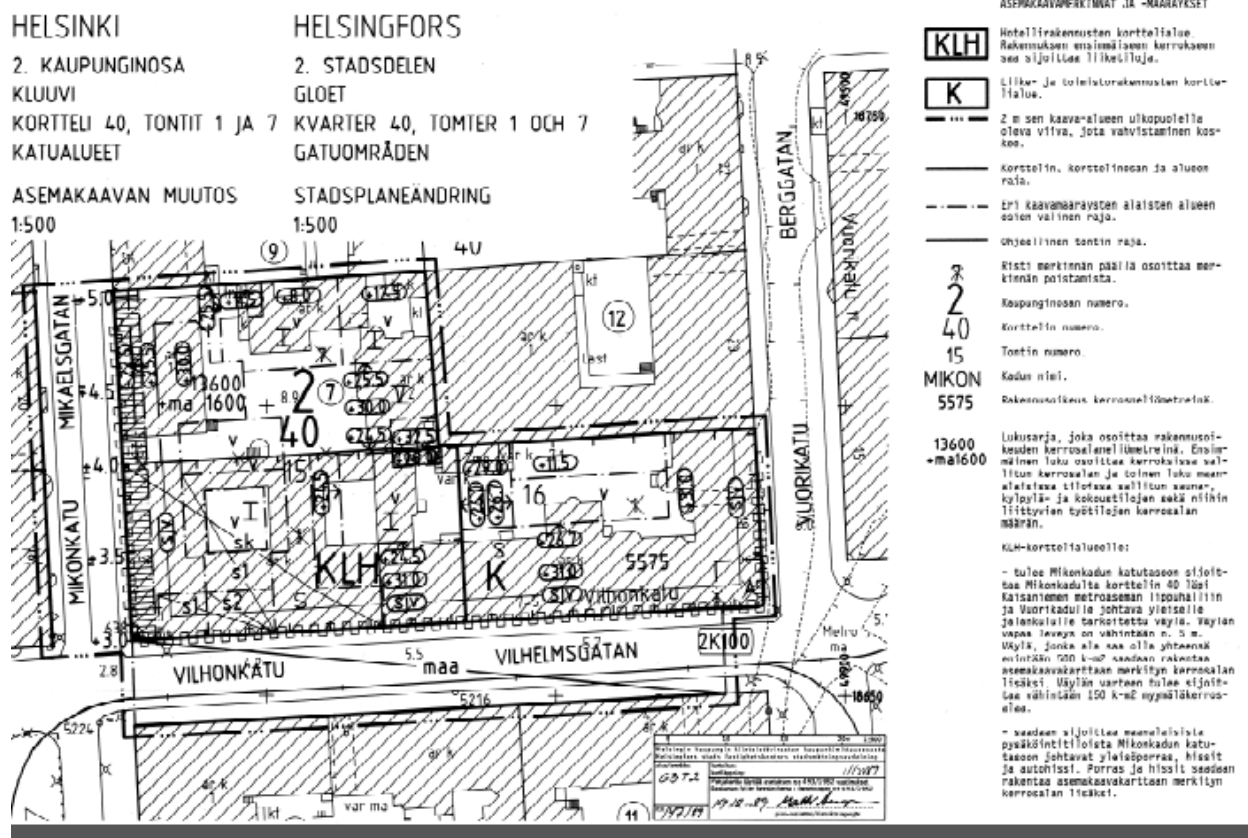
Näiden Kluuvin tunneliin liitettyjen tonttien 15 ja 16 maanalainen huoltopiha näkyy alla olevassa kuvassa tonteilla sinisellä värillä kuten myös Vuorikadulla sijaitseva maanalainen Kluuvin tunneli. Kuvan yläreunassa näkyy myös nyt selvityksen kohteena oleva tuleva tontti (tontti ympyröity sinisellä).



Tontilla 15 (Vilhonkatu 7) on asemakaavassa osoitettu hotellikäyttötarkoitus (KLH, 13 600 + ma 1 600 k-m²) ja sillä sijaitsee vuonna 1921 valmistunut rakennus, jossa puolestaan sijaitsee Radisson SAS -hotelli ja toimistotiloja (toteutettu 15 200 k-m²). Tontin ja rakennukset omistaa SOK:n kiinteistöyhtiö.

Tontilla 16 (Vilhonkatu 5) on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistokäyttötarkoitus (K, 5 575 k-m²) ja sillä sijaitsee vuonna 1992 valmistunut liike- ja toimistorakennus (toteutettu 7 342 k-m²). Tontin ja rakennuksen omistaa Spondan kiinteistöyhtiö.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta:



Tonttien 15 ja 16 edellä ilmoitetut rakennusoikeudet ilmenevät seuraavista kuvista:

Kiinteistön 091-002-0040-0015 tiedot	
Kiinteistön tiedot	
Omistajat	
Kaavat (1)	
Tonttijaot (1)	
Rakennuskiellot (0)	
Hallintayksiköt (0)	
Rakennustiedot (1)	
Aluejaot	
Sijainti kartalla	
>>> Rakennus 375	
Tilavuus	67800 m ³
Kerroksia	6
Hissi	kyllä
Kokonaisala	18700 m ²
Kerrosala	15200 m ²
Huoneistoala	0 m ²
Asuinhuoneistoala	0 m ²
Asuntoja	0
Toimitilojen pinta-ala	0 m ²
Kellarin ala	0 m ²
Rakennusaine	tiili
Julkisivu	muu
Viemäri / Vesijohto	kyllä/kyllä

Kiinteistön 091-002-0040-0016 tiedot	
Kiinteistön tiedot	
Omistajat	
Kaavat (2)	
Tonttijaot (1)	
Rakennuskiellot (0)	
Hallintayksiköt (0)	
Rakennustiedot (1)	
Aluejaot	
Sijainti kartalla	
>>> Rakennus 376	
Tilavuus	42300 m ³
Kerroksia	5
Hissi	kyllä
Kokonaisala	10200 m ²
Kerrosala	7342 m ²
Huoneistoala	745 m ²
Asuinhuoneistoala	745 m ²
Asuntoja	17
Toimitilojen pinta-ala	0 m ²
Kellarin ala	0 m ²
Rakennusaine	betoni
Julkisivu	tiili
Viemäri / Vesijohto	kyllä/kyllä
Tietokuvaukset...	

Edellä kuvattu valtuuston vuoden 1985 päätöksen mukainen 2,5 miljoonan markan yhteinen liittymismaksu tonteille 2040/1 ja 7 (vastaavat siis nykyisin yllä esitettyjä tontteja 2040/15 ja 16) on noin 111 markkaa/toteutettu k-m², alv 0 % (2 500 000 mk / (15 200 k-m² + 7 342 k-m²).

Tilastokeskuksen rahanarvonmuuntimen mukaan kyseinen 2,5 miljoonan markan liittymismaksu tarkoittaa nykyrahassa (uusin muunnin, vuoden 2018 lopussa) noin 844 484 euroa (kuvakaappaus muuntimesta alla jäljempänä) ja se on edellä sanotuille tonttien toteutetuille kokonaisrakennusoikeuksille jaettuna noin 37 euroa/toteutettu k-m², alv 0 % (844 484 e / (15 200 k-m² + 7 342 k-m²).

ETUSIVU TILASTOT TIETOA TILASTOISTA TIEDONKERUUT TUOTTEET JA PALVELUT AJANKOHTAISTA TILASTOKESKUS

Etusivu > Tuotteet ja palvelut > Tuotteet ja palvelut > Laskurit > Rahanarvonmuunnin På svenska In English

TUOTTEET JA PALVELUT

- Erityisselvitykset
- Haastattelu- ja tiedonkeruupalvelut
- Julkaisut
- Kansainvälistä tilastotietoa
- Kestävän kehityksen YK-indikaattorit (Agenda2030)
- Kokeelliset tilastot
- Koulutus ja oppiminen
- Laskurit
- Kustannusindeksit
- Kysy tilastoista
- Mikrosimulointi
- Rekisteri- ja arkistopalvelut
- Suomi lukuina
- Tietoa alueittain
- Tietoa teemoittain
- Tilastointipalvelut
- Tilastokirjasto ja tietopalvelu
- Tilastotietokannat
- Tutkimusaineistot
- Maksullisuus ja hinnat
- Lisätietoja

Rahanarvonmuunnin

Laskurilla voidaan muuntaa aloitusvuoden markat tai eurot halutun vertailuvuoden markoiksi tai euroiksi. Laskenta perustuu Elinkustannusindeksiin 1914:1-6=100, ja se ottaa huomioon sekä vuoden 1963 rahanuudistuksen että vuoden 2002 euroon siirtymisen. Vuosi 1914 on poistettu laskurista, koska sen tiedot ovat puutteelliset.

Vuoden 1963 uudistuksessa otettiin käyttöön niin sanottu uusi markka, jonka arvo oli 0,01 vanhaa markkaa; toisin sanoen uudistuksessa leikattiin pois kaksi nollaa. Vuonna 2002 euroon siirtymisen yhteydessä markat jaettiin euroiksi vakioluvulla, jonka suuruus on 5,94573.

Valitse vertailun aloitus- ja lopetusvuosi pudotusvalikoista ja syötä haluamasi rahamäärä vertailun aloitusvuoden mukaisessa rahayksikössä. Kun teet muutoksia valintoihin, uudet vertailuarvot lasketaan automaattisesti. Tulokset annetaan vertailun lopetusvuoden rahayksikössä pyöristettynä kahden desimaalin tarkkuuteen.

Laskuri

Aloitusvuosi	Vertailuvuosi
<input type="text" value="1985"/>	<input type="text" value="2019"/>
Muunnettava rahamäärä	Rahayksikkö
<input type="text" value="2500000"/>	mk

Laskennan tulos

Vuoden **1985** rahamäärää **2 500 000,00 markkaa** vastaava rahamäärä vuonna **2019** oli **844 484,36 euroa**.

Elinkustannusindeksi vuonna **1985** oli **118 737**.

Elinkustannusindeksi vuonna **2019** oli **238 475**.

4 Selvityksen kohteena olevan tulevan tontin liittymismaksun määrittäminen

Tämän liittymismaksuselvityksen kohteena olevan tulevan tontin liittymismaksuperusteena voitaisiin pitää edellä sanotuille saman korttelin tonteille 2040/15 ja 16 vuonna 1985 valtuuston jo vahvistamaa määrää toteutetuilla kerrosneliömetreillä jaettuna, joka on siis tämän päivän rahassa 37 euroa/toteutettu k-m2, alv 0 %.

Liittymismaksuun lisätään maksuhetkellä voimassa oleva arvonlisävero.

Tämä esitettävä liittymismaksuperuste (euroa/toteuttava k-m2, alv 0 %) sidottaisiin elinkustannusindeksiin 1951 = 100 pistelukuun 1970 (kesäkuu 2019).

Saman suuruinen liittymismaksuperuste on tarkoituksenmukaista, koska edellä sanotut tontit ja nyt selvityksen kohteena oleva tuleva tontti sijaitsevat samassa korttelissa ja kummassakin pääosa rakennusoikeudesta on käytetty hotellitoimintaan. Lisäksi toimisto- ja/tai hotellikäyttötarkoitus voitaneen katsoa likimäärin samanarvoiseksi liittymismaksun näkökulmasta.

Esitettyä liittymismaksuperustetta ei voida pitää alhaisena, vaikka päätös on yli 35 vuotta vanha, koskanyt liitettäväksi esitettävän tulevan tontin ostaja joutuu maksamaan noin 30 vuotta vanhaan tunneliin liittymisestä aikoinaan uuden tunnelin omakustannusperusteiseen toteuttamiseen perustuvan liittymismaksun nykyrahaan muunnettuna. Kaupunki saa itselleen tämän ja muut jälkikäteen mahdollisesti perittävät liittymismaksut.

Lisäksi nyt esitettäväksi liittyvän tontin ostaja joutuu osallistumaan yhdessä nykyisten Kluuvin liittyjien kanssa ikääntyvän Kluuvin tunnelin omakustannusperusteisiin käyttö-, hoito-, ylläpito-, kunnossapito- ja peruskorjauskustannuksiin kuten jäljempänä on sanottu.

5 Tunnelin käytöstä vuosittain perittävän maksun suuruudesta

Pääosin kalliossa sijaitsevaa Kluuvin tunnelia joudutaan vahvasta tunnelirakenteesta ja tavanomaisesta ylläpidosta sekä keskustan maanalaisen huoltoväylän liittämisen yhteydessä tehdyistä pakottavista uudistamisista huolimatta hoitamaan, ylläpitämään, kunnossapitämään ja peruskorjaamaan merkittävästi seuraavina vuosikymmeninä ikääntyvän tekniikan, pinnoitteiden yms. kulumisen johdosta vain liittyneiden tonttien omistajilta perittävillä omakustanteisilla maksuilla näiden liikennemäärien mukaisessa suhteessa siten kuin liittymissopimuksissa ja vastaavissa on jo sovittu ja käytännöksi on muodostunut. Kaupunki ei Kluuvin tunnelin omistajana eikä sitä hallinnoiva kaupungin kokonaan omistama Helsingin väylä Oy osallistu edelleenkään tunnelin omakustannusperusteisiin kustannuksiin.

Kluuvin tunnelissa on viimeksi suoritettu liikennelaskenta vuonna 2003, koska kukaan liittyneen tontin omistaja ei ole vaatinut uutta laskentaa kaikkien käytön pysyessä vuosia ilmeisesti hyvin stabilina.

Kluuvin tunnelin kaikki kustannukset on jaettu vuonna 2019 seuraavin prosenttiosuuksin siihen liittyneiden tonttien omistajille maksettavaksi:

KLUUVIN TUNNELIN ENNAKOIDUT HOITOKULUT 2019

LASKUTETTAVAT HOITOKULUT YHTEENSÄ				308 199 €
HO 3 IVG Polar		0,80 %	2 465,59 €	
HO 4/5 Fennia *		5,60 %	17 259,14 €	
HO 6 P-Kluuvi		58,80 %	181 221,01 €	
HO 7/8 Kluuvi keskus		15,30 %	47 154,45 €	
HO 9A VSS Ilmarinen		0,70 %	2 157,39 €	
HP 1/2 YO, yliopisto		3,10 %	9 554,17 €	
HO 10 Kaisank 5 YO, yliopisto		2,40 %	7 396,78 €	
HO 11/12 NIB		13,30 %	40 990,47 €	
* Fenniakorttelin jako				
K Oy Mikonkatu 17		23,40 %		
K Oy Helsingin Vuorikatu 14		14,00 %		
Oy Mikonlinna Ab		19,00 %		
K Oy Kaisaniemenkatu 2 B		9,60 %		
K Oy Paulon Talo		9,30 %		
K Oy Mikonkatu 19		22,10 %		
K Oy Mikonkatu 17 / Huoltotasku		2,60 %		

Selvityksen kohteena olevan tontin huoltoliikennetarve tulevassa hotellikäytössä, kun tontille alle ei sijoiteta hotellin asiakkaiden eikä työntekijöiden autopaikkoja, on todennäköisesti varsin pieni. Arvio huoltoajoneuvon määrästä lienee parinkymmenen luokkaa viikkotasolla. Vertailun vuoksi tuossa samassa korttelissa olevilla edellä sanotuilla tonteilla 2040/15 ja 16, jonka yhteenlaskettu rakennusoikeus on yli kaksinkertainen ja josta pääosa on samaa eli hotellikäyttöä, osuus Kluuvin tunnelin vuoden 2019 käyttö-, hoito-, ylläpito-, kunnossapito- ja peruskorjauskustannuksista on ollut vuoden 2003 mittaukseen perustuen 0,80 prosenttia (Kluuvin tunnelin kokonaiskustannukset vuonna 2019 olivat yhteensä noin 308 199 euroa, alv 0 %). Näiden tonttien oieni osuus selittyy sillä, että Kluuvin kauppakeskus ja siihen liittyvä kaupallinen iso pysäköintilaitos ja sen korkeahkolla käyttöasteella maksaa suurimman osan kustannuksista tiheästä ajoneuvoliikenteestä johtuen. Tunnelin pelkästään itäistä sisäänkäyntiä käyttää viikkotasolla noin 4000 henkilöautoa ja noin 2000 huolto- ja kuorma-autoa.

Mikäli tuleva tontti liittyy Kluuvin huoltotunneliin, on sen arvioidusta vähäisistä ajoneuvomääristä huolimatta tarkoituksenmukaista suorittaa tunnelissa uusi mittaus päivitettävien, realististen

prosenttiosuuksien saamiseksi noin puolen vuoden sisällä uuden hotellin ja sen huoltotilan käyttöönotosta, elleivät käyttäjät (maksajat) yhdessä toisin päättä.

Lopuksi on syytä myös painottaa, että Kluuvin tunnelin em. kustannusten määrä on ollut jo useamman vuoden ajan loivassa kasvussa ja on erittäin todennäköisesti, että ne tulevat tulevina vuosikymmeninä nousemaan merkittävästi nykyisestä ikääntyvän tunnelin ja erityisesti uusittavan tekniikan ja kulumien ajoratojen peruskorjaamisen yms. johdosta. Kluuvin tunnelia hallinnoivan Helsingin väylä Oy:n on kuitenkin tarkoituksena, että kalliimpia korjauksia yritetään ajoittaa ja rytmittää niin, että kustannusnousu on liittyneille tonteille mahdollisimman tasaista vaarantamatta ja haittamatta kuitenkin tunnelin säännöllistä ja turvallista huolto- ja pysäköintiliikennettä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki Kluuvin tunnelin omistajana ja kaupungin omistama Helsingin Väylä Oy, joka omistaa Kluuvin tunneliin 2000-luvulla yhdistetyn Keskustan maanalaisen huoltoväylän ja joka hallinnoi myös Kluuvin tunnelia, eivät osallistu edellä sanottuihin Kluuvin tunnelin omakustannusperusteisiin kustannuksiin nyt eikä jatkossa.