



29.6.2017

8

Tilojen vuokraaminen Herttoniemestä YIT Rakennus Oy:ltä ja Hartela-yhtiöt Oy:ltä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle

HEL 2015-009664 T 10 01 04

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää vuokrata YIT Rakennus Oy:ltä ja Hartela-yhtiöt Oy:ltä osoitteessa Linnanrakentajantie 2, 00810 Helsinki, sijaitsevat yhteensä noin 1 000 m²:n suuruiset palvelutilat.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tilapalvelupäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen YIT Rakennus Oy:n ja Hartela-yhtiöt Oy:n kanssa.

Vuokra-aika alkaa tilan valmistuttua arviolta syksyllä 2019. Pääomavuokra on 19 500 euroa/kk (19,50 euroa/m²/kk) tasossa kesäkuu 2017. Liiketilojen ylläpituovuokra on arviolta 4 140 euroa/kk (arvio 4,14 euroa/m²/kk). Vuokriin lisätään arvonlisävero. Vuokrat tarkistetaan kaksi kertaa vuodessa; pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpituovuokra toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin.

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 12 kuukauden irtisanomisajoin siten, että kiinteä vuokra-aika on 15 vuotta. Vuokrauksessa noudatetaan liitteen mukaista vuokrasopimusta.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimitilapäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kanssa yhteensä noin 1 000 m²:n suuruisia kirjasto- ja nuorisotiloja koskien. Pääoma- ja ylläpitokustannus on kuten arvonlisäverotomat pääoma- ja ylläpituvuokrat edellä. Lisäksi kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala maksaa 0,50 euron/m²/kk suuruista asiantuntijapalkkiota, ja sopimuksessa noudatetaan liitteen mukaista sopimusluonnosta ehtoineen.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokraus-yksikön päällikön tekemään tarvittaessa vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia.

Tiivistelmä



29.6.2017

Kirjaston ja nuorison nykyiset tilat sijaitsevat osoitteessa Kettutie 8 kaupungin omistamassa vuonna 1971 valmistuneessa rakennuksessa, joka sijaitsee Herttoniemen sairaala-alueella. Korttelista, jossa kirjasto-nuorisorakennus sijaitsee, on voimassa oleva asemakaava asuntorakentamiseen.

Kiinteistöviraston tilakeskus on tarkastellut vuosina 2015 - 2016 Herttoniemen alueella tilavaihtoehtoja yhteistyössä kirjasto- ja nuorisotoimien sekä kaupunginkanslian kanssa. Yhteisen näkemyksen mukaan tavoitteet saavutetaan sijoittamalla tila Herttoniemen Hertsin Lähipalvelukeskukseen.

Asiasta ovat tehneet päätöksensä kulttuuri- ja kirjastolautakunta (11.10.2016, 96 §), nuorisolautakunta (1.9.2016, 96 §) ja kaupunginjohtaja johtajistokäsittelyssä (30.11.2016, 81 §).

Esittelijän perustelut

Vaihtoehtotarkastelun kohteena olleet kaupungin omistavat kiinteistöt sekä ulkopuolisilta vuokrattavat tilat, jotka täyttäisivät yhteisen tilan ja keskeisen sijainnin vaatimukset. Herttoniemen metroaseman alueella ei ole toiminnoille sopivia kaupungin omistamia tiloja eikä vapaita Y-tontteja. Ulkoavuokrattavien vapaiden tilojen vuokrapyyntö olivat korkeat jopa ilman tarvittavia muutostöitä tai tilat eivät soveltuneet lainkaan kirjasto-nuorisokäyttöön muun muassa sijaintinsa tai huonon kuntosuorituksen vuoksi.

Kaupunginkirjasto, nuorisoasiainkeskus ja kiinteistöviraston tilakeskus ovat yhdessä määrittäneet kirjasto-nuorisotilan laatutason ja tilaohjelman sekä valmistelleet tilojen vuokrausta YIT Rakennus Oy:ltä ja Hartela-yhtiöt Oy:ltä. Kirjaston ja nuorisotoimen tilankäyttöä ja toimintaa voidaan tehostaa kaupungin strategiaohjelman mukaisesti.

Väistötiloja ei tarvita, sillä kirjasto sekä nuorisotoimi voivat toimia Kettutien nykyisissä tiloissa uusien tilojen valmistumiseen asti.

Noin 1 000 m²:n suuruisten palvelutilojen pääomitettu pääomavuokra on noin 2 429 000 euroa kiinteälle 15 vuoden vuokra-ajalle, joten päätös on rakennusten ja yleisten alueiden jaoston toimivaltaa.

Nuorisolautakunta päätti 1.9.2016 (96 §) osaltaan vuokrata yhteensä noin 500 m²:n suuruiset tilat ja hyväksyä vuokrakohteen vuokrausehdot.



Kulttuuri- ja kirjastolautakunta päätti 11.10.2016 (96 §) osaltaan vuokrata yhteensä noin 500 m²:n suuruiset tilat sekä hyväksyä vuokrakohteen vuokrausehdot

Kaupunginjohtaja päätti 30.11.2016 (81 §) johtajistokäsittelyssä oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen valmistelemaan kiinteistölautakunnan päätettäväksi vuokrauksen, joka koskee osoitteeseen Linnanrakentajantie 2, 00810 Helsinki, rakennettavaan Hertsi-palvelukeskukseen sijoittuvia yhteensä noin 1 000 m²:n suuruisia tiloja.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Raija Mäkinen-Stormbom, toimitilatarkastaja, puhelin: 310 40365
raija.makinen-stormbom(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrasopimus liitteineen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokranantajat

Tilapalvelut

Otteen liitteet

Liite 1
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta