



06.10.2015

Alpo/1

§ 97

Nuorisolautakunnan lausunto tilakeskukselle tilojen vuokraamisesta Herttoniemeen rakennettavasta ns. Lähipalvelukeskus Hertsi-kiinteistöstä

HEL 2015-009664 T 10 01 04

Lausunto

Asia jätettiin Korkkulan esityksestä pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Vesa Korkkula: Ehdotan, että asia pannaan pöydälle seuraavaan kokoukseen asti.

Esittelijä

osastopäällikkö
Mikko Vatka

Lisätiedot

Mikko Vatka, osastopäällikkö, puhelin: 310 71252
mikko.vatka(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Nuorisolautakunta antaa seuraavan lausunnon tilakeskukselle tilojen vuokraamisesta Herttoniemeen rakennettavasta Herttoniemen metroaseman läheisyyteen rakennettavasta ns. Lähipalvelukeskus Hertsi - kiinteistöstä.

Esittelijän perustelut

Kaupunginkirjaston ja nuorisoasiainkeskuksen nykykäytössä oleva kiinteistö osoitteessa Kettutie 8 on voimassa olevan asemakaavan mukaan kaavoitettu asuntorakentamiselle. Osoitteessa Paasivaarankatu 6 sijaitsevan Herttoniemenrannan nuorisotalon kiinteistö vaatisi laajaa ja kallista peruskorjausta. Tämän korjauksen suunnittelu on keskeytetty ja alueen kirjaston ja nuorisotoimen tilaratkaisuja on selvitetty laajemmin.

Nuorisotoimi pitää Herttoniemeä tärkeänä toiminta-alueena. Uusien Herttoniemen toimitilojen sijainti lähellä metroasamaa on ollut nuorisotoimen toiveissa pidempään. Lisäksi nuorisotoimi on sitoutunut



turvaamaan Länsi-Herttoniemen alueen varhaisnuorten toiminnot myös jatkossa.

Tilakeskus on tehnyt Herttoniemen alueen tilavaihtoehtotarkastelua yhteisvoimin kirjasto- ja nuorisotoimen sekä kaupunginkanslian kanssa.

Vaihtoehtotarkastelussa oli kaiken kaikkiaan noin kymmenen kohdetta. Osa vaihtoehtoista sijaitsi joko liian lännessä tai idässä Herttoniemen alueella ja ne karsiutuivat pois sijaintinsa vuoksi.

Kaupungin omistamissa tiloissa Herttoniemen alueella ei tällä hetkellä ole vapaana - eikä tiedossa ole myöskään, että olisi vapautumassa tai rakenteilla uudiskohteeseen - pysyvään käyttöön laajuudeltaan tarvittavia yhteensä noin 1 000 m²:n tiloja.

Herttoniemen metroaseman lähellä sijaitsevia, oikean kokoisia, ulkopuolelta vuokrattavia tiloja vaihtoehtotarkastelussa oli viisi kappaletta, joista kolmeen kaupunginkirjasto, nuorisosiainkeskus ja tilakeskus kävivät tutustumassa paikan päällä. Ilman laajoja muutostöitä tilat eivät olisi soveltuneet kyseeseen käyttöön ja osassa tiloja vuokrapyyntö olivat korkeat.

Tilakeskus valmistelee osaltaan vuokrausta YIT Rakennus Oy:ltä ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalta kirjasto- ja nuorisotoimen käyttöön Herttoniemen metroaseman läheisyyteen rakennettavasta ns. Lähipalvelukeskus Hertsu - kiinteistöstä.

Tilakeskus pyytää, että nuorisolautakunta päättää osaltaan vuokrata tilakeskukselta kyseessä olevista 1 000 m²:n suuruisista tiloista 500 m² yhteensä arviolta 3,9 euroa/m²/kk(1 950 euroa/kk) suuruisella ylläpitovuokralla ja 19,50 euroa/m²/kk (9 750 euroa/kk) suuruisella pääomavuokralla, johon sisältyy tontti ja maksaa tilakeskukselle vuokran lisäksi 0,5 euroa/m²/kk asiantuntijapalkkiota. Vuokrasopimuksen alkamispäivä on arviolta lokakuussa 2018. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 12 kuukauden irtisanomisajoin siten, että vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä on 15 vuotta vuokran maksun alkamispäivästä. Lisäksi vuokra-ajan jatkolle on määritetty 10 vuoden optio. Pääomavuokra sidotaan vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä viimeiseen julkistettuun elinkustannusindeksiin(arviolta 12/2015) ja ylläpitovuokraa tarkistetaan ylläpidon toteutuneiden kulujen muutosta vastaavaksi, siten että se on 0,6 kertainen kiinteistöyhtiön kulloinkin hyväksymästä ylläpitovuokrasta.

Muut vuokrausehdot ovat liitteenä 1 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaiset. Liitteessä on sopimusehtoja ja alustavat toteutusasiakirjat. Tilakeskus pyytää nuorisolautakunnan lausuntoa liitteessä oleviin asiakirjoihin.



Tilojen pääomavuokra pääomitettuna on yhteensä 2 429 000 euroa. Pääomitus on tehty kiinteän vuokra-ajan pituiselle ajalle eli 15 vuodelle. Mikäli vuokra-ajan optio käytetään vuokra-aika on 25 vuotta, jolle ajalle pääomavuokra pääomitettuna on yhteensä 3 300 000 euroa. Pääomitetusta arvosta nuorisotilojen osuus on 50 %.

Uusien tilojen valmistuttua, arviolta vuoden 2018 lokakuussa, nuorisoasiainkeskus luopuu sekä Kettutien nuorisotalon (Kettutie 8) että Herttoniemenrannan nuorisotalon (Paasivaarankatu 6) tiloista.

Nuorisolautakunta pitää kyseistä tilahanketta kannatettavana. Nuorisoasiainkeskus jatkaa hankkeen valmistelua ja on sitoutunut viemään hanketta eteenpäin omalta osaltaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Mikko Votka

Lisätiedot

Mikko Votka, osastopäällikkö, puhelin: 310 71252
mikko.votka(a)hel.fi