



05.11.2015

Alpo/1

## § 111

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

HEL 2015-009664 T 10 01 04

#### Päätös

Nuorisolautakunta päätti Korkkulan esityksestä jättää asian pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Vesa Korkkula: Pöydälle keskustelussa mainittujen syiden johdosta.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Pöydälle keskustelussa mainittujen syiden johdosta.

Jaa-äänet: 3

Fatbardhe Hetemaj, Timo Kontio, Stella Qin

Ei-äänet: 4

Sirkku Ingervo, Helena Kantola, Vesa Korkkula, Sanna Lehtinen

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Benjamin Ellenberg, Olli Isoaho

Esittelijä

osastopäällikkö  
Mikko Vaska

Lisätiedot

Mikko Vaska, osastopäällikkö, puhelin: 310 71252  
mikko.vaska(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:

Kaupunginkirjaston ja nuorisosiainkeskuksen 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 metroasemaa 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 vaihtoehdoista 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 m<sup>2</sup>: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 Hertsi - kiinteistöstä.

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.

Nuorisolautakunta päättää osaltaan vuokrata tilakeskukselta kyseessä olevista 1 000 m<sup>2</sup>:n suuruista tiloista 500 m<sup>2</sup> yhteensä arviolta 3,9 euroa/m<sup>2</sup>/kk (1 950 euroa/kk) suuruisella ylläpitovuokralla ja 19,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk (9 750 euroa/kk) suuruisella pääomavuokralla, johon sisältyy tontti ja maksaa tilakeskukselle vuokran lisäksi 0,5 euroa/m<sup>2</sup>/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.

## Esittelijän perustelut

Tilakeskus pyytää, että nuorisolautakunta päättää osaltaan vuokrata tilakeskukselta kyseessä olevista 1 000 m<sup>2</sup>:n suuruista tiloista 500 m<sup>2</sup> yhteensä arviolta 3,9 euroa/m<sup>2</sup>/kk (1 950 euroa/kk) suuruisella ylläpitovuokralla ja 19,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk (9 750 euroa/kk) suuruisella pääomavuokralla, johon sisältyy tontti ja maksaa tilakeskukselle vuokran lisäksi 0,5 euroa/m<sup>2</sup>/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.

Tilakeskus pyytää nuorisolautakunnan lausuntoa liitteissä oleviin asiakirjoihin.

Esittelijä

osastopäällikkö



05.11.2015

Alpo/1

Mikko Votka

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tilakeskuksen lausuntopyyntö
- 2 Lausuntopyynnön liite

Päätöshistoria

Nuorisolautakunta 06.10.2015 § 97

HEL 2015-009664 T 10 01 04

Lausunto

Asia jätettiin Korkkulan esityksestä pöydälle.

Käsittely

06.10.2015 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:

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

Esittelijä

osastopäällikkö  
Mikko Votka

Lisätiedot

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