



08.05.2019

Ärende/7

§ 142

Hyrning av lokaler från NCC Property Development Oy och Swiss Life Asset Management AG för kultur- och fritidssektorns behov

HEL 2018-006162 T 10 01 04

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade hyra "Kultur- och fritidssektorns verksamhetslokaler, Fredriksberg A- och B-huset", enligt projektplanen i bilaga 1, daterad 11.1.2019. Den kapitaliserade årshyran för lokalerna på totalt 3 121 m² i B-huset uppgår till 7 040 294 euro (exkl. moms) enligt en fast hyrestid på 15 år, och den kapitaliserade årshyran för lokalerna på totalt 1 597,5 m² i A-huset uppgår till 3 564 757 euro (exkl. moms) enligt en fast hyrestid på 17 år, dvs. sammanlagt 10 605 051 euro (exkl. moms) enligt kostnadsnivån 12/2018.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma Fredriksberg 2 vaihe ja 1 vaiheen jatko 110119
- 2 Vuokrasopimusluonnos NCC Property Development Oy Konepajankuja 3
- 3 Vuokrasopimusluonnos Swiss Life AG Konepajankuja 1

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Hyresvärdarna

Bilagor till utdrag
Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Vid kultur- och fritidssektorns förvaltnings- och stödtjänster samt i expertuppgifter för servicehelheterna jobbar ca 300 personer. I nuläget är medarbetarna utplacerade på fem olika ställen i Helsingfors. Dessa verksamhetsställen finns i Sporthallen på Paavo Nurmis gränd, i Böle



08.05.2019

bibliotek på Järnvägsmannagatan, i konstmuseet i Tennispalatset, i Helsingfors stadsmuseums lokaler på Alexandersgatan och i Fredriksbergs A-hus på Maskinverkstadsgränden.

Målsättningen har varit att hitta gemensamma och moderna aktivitetsbaserade kontorslokaler i ett stadsområde under utveckling för dem som utför expert-, planerings-, och ledningsarbete i kultur- och fritidssektorn. Projektet har som mål att effektivisera kultur- och fritidssektorns lokalanvändning och att få till stånd en ekonomisk besparing inom lokalkostnaderna.

Granskningen av alternativ, projektplaneringen och formuleringen av utkast till hyresavtal har beretts i samarbete mellan kultur- och fritidssektorn och stadsmiljösektorn. Enligt sektorernas uppfattning når man målen bäst genom att verksamheten placeras på Vallgårds gamla maskinverkstadsområde, i nybyggnader på Maskinverkstadsgränden 1 och Maskinverkstadsgränden 3. Projektet för hyreslokaler omfattar sammanlagt ca 4 700 m² och effektiviserar kultur- och fritidssektorns lokalanvändning med 3 436 m² och minskar de direkta lokalkostnaderna med ca 215 000 euro på årsbasis.

Kultur- och fritidsnämnden har 29.1.2019, § 15, gett sitt samtycke till projektet.

Projektplanen utgör bilaga 1.

Föredragandens motiveringar

Fredriksbergs kontorslokaler i Vallgårds verkstadsområde

Projektplanens mål har varit att hitta gemensamma och moderna aktivitetsbaserade kontorslokaler i ett stadsområde under utveckling för dem som utför expert-, planerings-, och ledningsarbete i kultur- och fritidssektorn. Våren 2018 sökte kultur- och fritidssektorn och stadsmiljösektorns enhet för uthyrning av verksamhetslokaler tillsammans efter lokaler.

Bland alternativen som granskades fanns fastigheter som staden äger och lokaler som hyrs från utomstående. Även Olympiastadion, som Stadion-stiftelsen förvaltar, granskades men där fanns ändå inte tillräckligt med gemensamt utrymme att hyra. Lokaler att hyra från utomstående granskades i Hertonäs, Sörnäs, Vallgård och Ilmala. De lediga lokaler som hyrs från utomstående hade till en del höga hyror, till en del uppfyllde lokalerna inte helt hyrestagarens behov när det gällde byggtidtabell, storlek, läge eller rumslösningar.



08.05.2019

Ärende/7

Fredriksbergs kontorslokaler i Vallgårds maskinverkstadsområde framstod i jämförelsen som ett potentiellt alternativ. Kontorslokalerna i Fredriksberg ligger vid goda trafikförbindelser, hyresnivån är lämplig och de nya lokalernas skick i jämförelse med andra tillbudsstående hyreslokaler talar för att de ska väljas.

Projektplanens första fas, A-huset (1 597,5 m²), har förberetts under hösten 2018. Projektplanen är daterad 1.10.2018 och den har godkänts av stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden 23.10.2018, § 116. Enligt beslutet hyr stadsmiljösektorn affärslokalerna i 3 våningen i Fredriksbergs A-hus, sammanlagt 1 597,5 m², för kultur- och fritidssektorn fr.o.m. 1.10.2018. Hyrestiden är tidsbunden de första tre åren, varefter hyresavtalet fortsätter tills vidare. Enligt hyresavtalets villkor upphör avtalet omedelbart om staden beslutar hyra lokalerna för en längre hyrestid. Kultur- och fritidssektorn har tagit A-husets lokaler i användning hösten 2018, då man avstod från lokalerna på Sanduddsgatan 9 och Kalevagatan 6, där personal från ungdomsservicehelheten, sektorns förvaltning och allmänna kulturtjänster arbetade. Stadens lokaler som blir lediga som en följd av detta på Sanduddsgatan 9 har hyrts ut till social- och hälsovårdssektorns hemvård samt till ett daghem inom fostrans- och utbildningssektorn, bortsett från en lokal.

Tillfälliga lokaler

Det finns inget behov av tillfälliga lokaler i projektet eftersom arbetet i de nuvarande lokalerna kan fortgå fram till sommaren 2020 då de nya lokalerna i B-huset blir färdiga, och då blir sektorns lokaler i Sporthallen på Paavo Nurmis gränd, i Böle bibliotek på Järnvägsmannagatan, i konstmuseet i Tennispalatset och stadsmuseets lokaler på Alexandersgatan lediga. Det är meningen att de kontorslokaler som blir lediga ska hyras ut till både interna aktörer och externa företag. T.ex. social- och hälsovårdssektorn har behov av kontor i Böleområdet. I investeringsprogrammet föreslås att den grundliga reparationen av Sporthallsbyggnaden startar år 2023, varmed lokalerna skulle komma att stå tomma under tiden 8/2020–6/2023. I samband med renoveringen av Sporthallen är det meningen att alla kontorslokaler ska försvinna.

Projektplan

I A-husets tredje våning har man byggt ett aktivitetsbaserat kontor för ca 100 medarbetare. B-husets lokaler ligger i tre plan och källare.

- Entréhallen i första våningen (ca 680 m²) är en offentlig lokal där det finns mötesplatser och kundservice. I entréhallen ordnas både tillställningar som är gemensamma för sektorns personal och verksamhet för kunderna.



08.05.2019

Ärende/7

- 2 våningen (1 056 m²) är halvoffentligt utrymme där det finns mötes- och grupprum samt en del av personalens kontor och en uteterrass (196 m²).
- I 3 våningen planeras ett flexibelt aktivitetsbaserat kontor för personalen.
- I B-husets källare finns ett lagerutrymme på ca 100 m².

Lokalerna i B-husets 3 våning ska kopplas samman med A-husets 3 våning med en förbindelsebro. Hyreslokalerna i Fredriksbergs A- och B-hus omfattar sammanlagt ca 4 700 m².

Hyreskontrakt och lokalkostnader

Hyreskontraktet för lokalerna som hyrs av NCC Property Development Oy på Maskinverkstadsgränden 3 gäller kontorslokaler på 2 825 m², ett lager på ca 100 m² samt en utomhusterrass på 196 m², från och med att dessa färdigställs 1.6.2020. Hyrestiden är tidsbunden de första 15 åren, varefter hyresavtalet fortsätter tills vidare med sex månaders uppsägningstid. Kapitalhyran för verksamhetslokalerna uppgår till 46 612,50 euro/mån. (16,50 euro/m²/mån.) och kapitalhyran för lagret uppgår till 1 250 euro (12,50 euro/m²/mån.). Underhållshyran för verksamhetslokalerna uppgår till 12 712,50 euro/mån. (ca 4,50 euro/m²/mån.) och för lagret 225 euro/mån. (2,25 euro/m²/mån.). För terrassen betalas en kapitalhyra på 686 euro/mån. (3,50 euro/m²/mån.). Kapitalhyran är bunden till levnadskostnadsindex och underhållshyran till de faktiska kostnaderna. Hyran är bunden till levnadskostnadsindex på så sätt att basindex motsvarar det senast publicerade indexet då avtalet undertecknas. Hyresvärden står för planering och byggande samt tillstånd för huset enligt bilagorna i utkastet till hyreskontrakt, bortsett från att användaren står för eventuell specialplanering som hänför sig till sektorns verksamhet (t.ex. planering av mötes- och presentations-teknik, inredningsplanering). Hyresvärden står för eventuella ändrings- och tillägsarbeten och användaren betalar för dem med extra hyra med betalningstid som separat överenskommits eller enligt faktura i enlighet med villkoren i hyresavtalet inom de gränser som uppskattats i projektplanen.

Utkastet till hyreskontrakt finns som bilaga 2.

Hyreskontraktet för lokalerna som hyrs från Swiss Life Asset Management AG på Maskinverkstadsgränden 1 gäller nybyggda kontorslokaler på 1 597,5 m² som kultur- och fritidssektorn redan använder. Hyrestiden är tidsbunden de första 16,5 åren, varefter hyresavtalet fortsätter tills vidare med sex månaders uppsägningstid. Så här är hyresavtalen för båda husen tidsbundna och upphör samtidigt. Kapitalhyran för lokalerna uppgår till 31 151,25 euro/mån. (16,50 euro/m²/mån.) och under-



08.05.2019

Ärende/7

hållshyran uppgår till 7 188,50 euro/mån. (ca 4,50 euro/m²/mån.). Kapitalhyran är bunden till levnadskostnadsindex och underhållshyran till de faktiska kostnaderna.

Utkastet till hyreskontrakt finns som bilaga 3.

Underhållshyrorna jämnas ut en gång per år enligt revisorernas utlåtande för A- och B-husets fastighetsbolag så att de motsvarar föregående års faktiska kostnader och således faktureras retroaktivt enligt realiserade underhållskostnader. Kapitalhyror som betalats till ett för stort belopp återbärs och om det har betalats för lite faktureras detta separat.

A-husets tidigare hyresavtal upphör enligt avtalet utan uppsägning om staden godkänner långvarig hyrning av lokalerna på sammanlagt ca 4 700 m². Det ursprungliga hyresavtalet för A-huset med NCC Property Development Oy har som sådant övergått till en fond som förvaltas av kapitalförvaltningsbolaget Swiss Life Asset Management AG som en följd av en affär.

Till kultur- och fritidssektorns lokalkostnader läggs en allmän kostnad på 0,50 euro/m² lägenhetsyta/mån. (exkl. moms) för servicehelheten byggnader och allmänna områden i enlighet med anvisningarna för hantering av lokalprojekt.

Tidtabell

Enligt planen ska byggarbetet pågå 11/2018–5/2020, och avsikten är att omsätta projektet i praktiken sommaren 2020.

Kultur- och fritidsnämndens utlåtande

Kultur- och fritidsnämnden har 27.11.2018, § 215, godkänt behovsutredningen som gäller projektets andra fas. Kultur- och fritidsnämnden har tillstyrkt projektplanen i ett utlåtande 29.1.2019, § 15. Enligt utlåtandet motsvarar projektplanens hyresyta väl mot målsättningen på sammanlagt 4 700 m² som föreslogs i behovsutredningen. Hyreskostnaden har stigit i projektplaneringsskedet men besparingen på årsnivå uppgår ändå till ca 215 000 euro.

Till slut

Enligt 7 kap. 1 § 1 mom. 9 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om förhyrning av affärslokaler då totalvärdet på avtalet beräknas överstiga 10 miljoner euro.

Om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget kommer stadsstyrelsen i samband med att fullmäktigebeslutet verkställs att bemyndiga



08.05.2019

Ärende/7

chefen för enheten för verksamhetslokaler vid stadsmiljösektorns servicehelhet för byggnader och allmänna områden att fatta beslut om att ingå hyresavtal enligt beslutet samt att göra smärre ändringar i hyresavtalen om det behövs.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Hankesuunnitelma Fredriksberg 2 vaihe ja 1 vaiheen jatko 110119
- 2 Vuokrasopimusluonnos NCC Property Development Oy Konepajankuja 3
- 3 Vuokrasopimusluonnos Swiss Life AG Konepajankuja 1

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Hyresvärdarna

Bilagor till utdrag
Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Kultur- och fritidsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 29.04.2019 § 264

HEL 2018-006162 T 10 01 04

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata liitteenä 1 olevan 11.1.2019 päivätyn hankesuunnitelman "Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan toimitilat, Fredriksberg A- ja B-talo" mukaiset tilat siten, että B-talosta vuokrattaville 3 121 m² tiloille 15 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle pääomitettu arvonlisäveroton vuosivuokra on 7 040 294 euroa (alv 0%) ja A-talosta vuokrattaville 1 597,5 m² tiloille 17 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle pääomitettu vuosivuokra on 3 564 757 euroa (alv 0%). Vuo-



08.05.2019

Ärende/7

sivuokra on yhteensä 10 605 051 euroa (alv 0 %) kustannustasossa 12/2018.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 29.01.2019 § 15

HEL 2018-006162 T 10 01 04

Lausunto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristön toimialalle kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan toimitilojen Fredriksberg A ja B talo kokonaisuutta koskevasta hankesuunnitelmasta, joka on päivätty 11.1.2019. Samalla lautakunta kehotti kulttuurin ja vapaa-ajan toimialaa käymään läpi toimialan arkisto- ja varastotilat arpeet vielä tarkemmin. Tietotekniikalle on tarkoituksenmukaista, että on aito mahdollisuus tietoteknisten laitteiden kuljettamiseen ja asennukseen ilman ylimääräistä kantamista ja kerroksissa kuljettamista. Tapahtumia varten tulisi huomioida mahdolliset varastointi ja roudaus. Esitystekniikan huomioiminen jo suunnitteluvaiheessa on tärkeää.

Aikaisemmat päätökset

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hyväksyi kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan toimitilojen vuokrausta koskevan ensimmäisen vaiheen tarveselvityksen 5.6.2018 ja toisen vaiheen tarveselvityksen 27.11.2018.

Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelma koskee tarveselvityksien mukaisesti kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan uusia toimitiloja Helsingin Vallilassa, jotka sijaitsevat osoitteessa Konopajakuja 1 ja 3. Tavoitteena on kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan johtamis-, asiantuntija- ja suunnittelutyötä tekevän yhteensä 300 työntekijän keskittäminen yhteisiin tiloihin Fredriksbergin A- ja B-talon toimitiloihin.

Sisällöllisesti hankesuunnitelmassa on huomioitu jo toteutettu monitila-toimisto 115 työntekijälle A-talon 3. kerroksen tiloihin noin 1 600 m². B-talon tilat n. 3 121 m² jakautuvat kolmeen kerrokseen. 1. kerroksen aula (n. 680m²) on julkista tilaa, jossa sijaitsevat kohtaamis- ja asiakaspalvelutilat. Aulassa järjestetään sekä toimialan henkilökunnalle yhteisiä



08.05.2019

Ärende/7

tapahtumia että asiakkaille suunnattua toimintaa. 2. kerros (1 056m²) on puolijulkista tilaa, jossa sijaitsevat kokous- ja ryhmätilat sekä osa henkilökunnan toimistotiloista, sekä ulkoterassi (196 m²). 3. kerrokseen (1 060m²) toteutetaan muuntojoustava monitilatoimisto henkilökunnan käyttöön. B-talosta vuokrattavat 3. kerroksen tilat yhdistetään vuonna 2018 valmistuneeseen A-talon 3. kerroksen tiloihin talot yhdistävällä kulkusillalla. Lisäksi hankesuunnitelmassa on huomioitu tarve B-talon kellarikerroksessa sijaitseville varastotiloille (noin 100 m²).

Hankkeen aikataulu ja kustannukset

Hankesuunnitelman mukainen vuokra-ala on yhteensä noin 4 719 htm², joka vastaa hyvin tarveselvityksissä esitettyä yhteensä noin 4 700 m² yhteenlaskettua tavoitetta. Pinta-ala on toisen vaiheen vuokraneuvotteluissa tarkentunut noin 25 m² ylöspäin talon yhteisten tilojen jyvityksen tarkentuessa. Lisäksi hankesuunnitelma sisältää tiloihin rajautuvat ulkoterassin 196 m² ja hankesuunnittelun yhteydessä esitetyn varastotilan tarpeen kellarikerroksen noin 100 m² varastotiloista.

Vuokrakustannukset hankesuunnitteluvaiheessa ovat kasvaneet, mutta säästö vuositasolla on edelleen kuitenkin noin 215 000 euroa. Vuokra-aika on 15 vuotta, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi kuuden kuukauden irtisanomisajoin. Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksi on sopimuksen allekirjoittamishetkellä viimeksi julkaistu indeksi (arviolta tammikuu 2019).

Esittelijä

hallintojohtaja
Kirsti Laine-Hendolin

Lisätiedot

Kirsti Laine-Hendolin, hallintojohtaja, puhelin: 310 87751
kirsti.laine(a)hel.fi
Freddy Ekholm, työsuojeluvaultuutettu, puhelin: 310 71580
freddy.ekholm(a)hel.fi
Ville Mensio, kehittämisasiantuntija, puhelin: 040 486 66 57
ville.mensio(a)hel.fi
Mustafa Gürler, toimitila-asiantuntija, puhelin: 310 26435
mustafa.gurler(a)hel.fi
Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 87783
matti.kuusela(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 24.01.2019 § 9

HEL 2018-006162 T 10 01 04

Esitys



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus:

A

hyväksyy liitteen 1 mukaisen 11.1.2019 päivätyn "Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan toimitilat, Fredriksberg A- ja B-talo, Konepajankuja 1 - 3, 00510 HELSINKI " -nimisen toimitilahankkeen hankesuunnitelman siten, että vuonna 2020 valmistuvasta B-talosta vuokrattaville tiloille 15 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle pääomitettu arvonlisäveroton vuokrasumma on 7 040 294 euroa ja vastaavasti A-talosta jatkovuokrattaville tiloille 17 vuoden määräajalle pääomitettu arvonlisäveroton vuokrasumma on 3 564 757 euroa, rahoitusvarauksineen lukuun ottamatta käyttäjän kustannuksia, on yhteensä 10 605 000 euroa kustannussossa 12/2018 ja siten, että hankkeen vuokra-ala on yhteensä noin 4 719 htm² ehdolla, että kulttuuri- ja vapaa-aika lautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

hyväksyy vuokrauksen NCC Property Development Oy:ltä Konepajankuja 3, 00520 Helsinki yhteensä noin 2 825 m² suuruiset toimitilat, noin 100 m²:n suuruisen varaston ja 196 m²:n suuruisen ulkoterassin niiden valmistumisesta noin 1.6.2020 lukien. Vuokra-aika on määräaikainen ensimmäiset 15 vuotta (arvio 31.5.2035 saakka), jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden (6) kuukauden irtisanomisajoin. Toimistotiloista maksettava pääomavuokra on 46 612,5 euroa/kk (16,5 euroa/m²/kk) ja varaston pääomavuokra on 1 250 euroa (12,5 euroa/m²/kk). Toimistotilojen ylläpitovuokra on arviolta yhteensä 12 712,5 euroa/kk (noin 4,5 euroa/m²/kk) ja varaston 225 euroa/kk (2,25). Terassista maksetaan pääomavuokraa 686 euroa/kk (3,5 euroa/m²/kk). Pääomavuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra toteutuneisiin kustannuksiin. Vuokrauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaista vuokrasopimusluonnosta.

C

hyväksyy vuokrauksen Swiss Life Ag:ltä osoitteesta Konepajankuja 1, 00520 Helsinki yhteensä 1 597,5 m² suuruiset toimitilat 1.2.2019 lukien. Vuokra-aika on määräaikainen ensimmäiset 16 vuotta 6 kuukautta, jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden (6) kuukauden irtisanomisajoin. Tiloista maksettava pääomavuokra on 31 151,25 euroa/kk (16,50 euroa/m²/kk) ja ylläpitovuokra arviolta 7 188,5 euroa/kk (noin 4,50 euroa/m²/kk). Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra toteutuneisiin kustannuksiin Vuokrauksessa noudatetaan liitteen 4 mukaista vuokrasopimusluonnosta.



08.05.2019

D

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimitilavuokrausyksikön päällikön teemmään edellä mainittuihin vuokrasopimuksiin vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Raija Mäkinen-Stormbom, toimitilatarkastaja, puhelin: 310 40365
raija.makinen-stormbom(a)hel.fi
Pia Wallin, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 21586
pia.wallin(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilapalvelut Toimitilavuokraus Yksikön päällikkö 11.10.2018 § 51

HEL 2018-006162 T 10 01 04

Päätös

Yksikön päällikkö päätti vuokrata Swiss Life Asset Management AG:lta kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön osoitteesta Konepajankuja 1 autohallin paikkaoikeuksia yhdeksän (9) kappaletta 1.10.2018 lukien yhteensä 1 800 euroa/kk (200 euroa/kpl/kk) pääomavuokralla ja 157,5 euroa/kk (17,5 euroa/kpl/kk) ylläpitovuokralla. Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin. Sopimus on toistaiseksi voimassa oleva kuuden (6) kuukauden irtisanomisajoin ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajankohdan ollessa 31.4.2021, jolloin sopimus päättyy aikaisintaan 31.9.2021. Muut ehdot liitteen 1 mukaiset.

Samalla yksikön päällikkö päättää vuokrata sisäisellä sopimuksella edellä mainitut autohallin paikkaoikeudet(9 kpl) kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle edellä mainituin ja liitteen 1 mukaisin ehdoin. Kaupunkiympäristö ei peri kyseessä olevista paikkaoikeuksista hallintopalkkiota.

Sopimus astuu voimaan, kun kansliapäällikön mahdollinen oikeutus vuokrata on tehty ja kaupungin päätökset asiasta saavat lainvoimaisuuden.

Päätöksen perustelut

Kulttuuri ja vapaa-ajan toimiala on ilmoittanut tarvitsevansa kyseiset 9 paikkaoikeutta pääasiassa nuorisopalvelun siirtyessä Hietaniemenkatu 9:stä Konepajankuja 1:een.



08.05.2019

Ärende/7

Sopimuksen irtisanomisehdot ovat ko. kohteen toimistotilan sopimuksen mukaiset.

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukonaisuus Tilapalvelut Toimitilavuokraus Yksikön päällikkö 07.06.2018 § 31

Lisätiedot

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

Keskushallinto Kaupunginkanslia Kansliapäällikkö 20.06.2018 § 161

HEL 2018-006162 T 10 01 04

Päätös

Kansliapäällikkö oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokraus-yksikön päällikön vuokraamaan osoitteessa Konepajankuja 2 sijaitsevan yhteensä 1597,5 m² suuriset toimistotilat NCC Property Development Oy:ltä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön tilojen valmistumisen jälkeen, kuitenkin viimeistään 1.12.2018 alkaen. Vuokra-aika on määräaikainen ensimmäiset kolme vuotta, jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Tiloista maksettava pääomavuokra on enintään 31 151,25 euroa/kk (19,50 euroa/m²/kk) ja ylläpitovuokra arviolta 7 188,5 euroa/kk (noin 4,50 euroa/m²/kk). Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero ja vuokrauksessa noudatetaan muutoin liitteenä olevaa vuokrasopimusluonnosta.

Päätöksen perustelut

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan tavoitteena on löytää toimialan asiantuntija-, suunnittelu- ja johtamistyötä tekeville noin 300 henkilölle yhteinen toimitila kehittyvältä kaupunkialueelta, koska nykyiset työpisteet ovat sijoittuneet toimialan muodostaneiden entisten virastojen vanhoihin toimistotiloihin kuuteen eri toimipisteeseen. Saman aikaisesti kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla on niukkuutta varhaiskasvatuksen tiloista ja kasvuyrityskeskukseen laajentuminen Marian sairaala-alueella edellyttää sosiaali- ja terveystoimialan eteläisen kotihoidon kolmen yksikön siirtymistä uusiin tiloihin.

Kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikkö on etsinyt kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kanssa soveltuvia tiloja sekä kaupungin omasta tilakannasta että ulkopuolisilta toimitilamarkkinoilta. Kaupungin omasta tilakannasta ei löydetty asetetut tavoitteet täyttäviä tiloja. Ulkopuolisten vuokranantajien tarjoamista tiloista tarkasteltiin yhteensä



kahdeksaa eri kohdetta, jotka sijaitsivat Herttoniemessä, Sörnäisissä ja Vallilassa. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan yhteisen näkemyksen mukaan yhteisille tiloille asetetut tavoitteet savutetaan sijoittamalla toimistotilat osoitteessa Konepajankuja 1 sijaitsevaan uuteen monitilatoimistoon, jonka tilajakoihin ja pintamateriaaleihin voidaan vielä vaikuttaa.

Vuokrattavaksi esitettäviin tiloihin voidaan sijoittaa yhteensä 100 henkilöä, jotka nyt työskentelevät Hietaniemenkatu 9:ssä, Kalevankatu 6:ssa ja Fredrikinkatu 65:ssä sijaitsevilla toimipisteillä. Näin saadaan vapautettua Hietaniemenkatu 9:sään yksi kerros varhaiskasvatuksen käyttöön ja kaksi kerrosta kotihoidon yksiköille. Kalevankatu 6:n ulkoa vuokratuista toimistotiloista luovutaan vuokrattavien toimitilojen mahdollistamassa aikataulussa. Fredrikinkatu 65:stä vapautuvien tilojen tulevaa käyttöä selvitetään.

Mikäli kaupunki päätyy vuokraamaan lopulle kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan asiantuntija-, suunnittelu- ja johtamistyötä tekevällä henkilöstölle NCC Property Development Oy:ltä erillisellä vuokrasopimuksella saman toimitilahankkeen toisesta vaiheesta arviolta 3 000 m²:n toimitilat 15 vuoden määräajaksi, on pääomavuokraksi sovittu nyt vuokrattavien tilojen osalta 26 358,75 euroa/kk (16,50 euroa/m²/kk) elinkustannusindeksin huhtikuu 2018 tasossa.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukainen tilojen pääomitetty vuokra on neljältä vuodelta on noin 1 500 000 euroa, joten vuokrauksesta päättäminen kuuluu toimitilavuokraus-yksikön päällikön toimivaltaan.

Lisätiedot

Ville Vastamäki, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi