



1.9.2015

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta  
Kaupunginkirjasto/Saara Ihamäki  
PL  
4100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**Tilakeskuksen lausuntopyyntö kulttuuri- ja kirjastolautakunnalta  
tilojen vuokraaminen YIT Rakennus Oy:ltä ja Rakennusosakeyhtiö  
Hartelalta kaupunginkirjaston käyttöön, Herttoniemi**

HEL 2015-009664 T 10 01 04

Kaupunginkirjaston ja nuorisosiainkeskuksen nykykäytössä oleva kiinteistö osoitteessa Kettutie 8 on voimassa olevan asemakaavan mukaan kaavoitettu asuntorakentamiselle.

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

Tilakeskus pyytää, että kulttuuri- ja kirjastolautakunta osaltaan päättää vuokrata tilakeskukseksi kyseessä olevista 1 000 m<sup>2</sup>:n suuruisista



1.9.2015

tiloista 500 m<sup>2</sup> yhteensä arviolta 3,9 euroa/m<sup>2</sup>/kk(1 950euroa/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.

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

Tilojen pääomavuokra pääomitettuna on yhteensä 2 429 000 euroa. Pääomitus on tehty kiinteään 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 kirjastotilojen osuus on 50 %.

Lisäksi tilakeskus pyytää ilmoittamaan kaikki ne kaupunginkirjaston käytössä olevat tilat, joista se luopuu uusien tilojen valmistuttua, arviolta vuoden 2018 lokakuussa.

#### Lisätiedot

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

Markku Metsäranta  
vs. tilakeskuksen päällikkö

#### Liitteet

1 [Lausuntopyynnön liite](#)