



8.12.2015

Kirpa/Ktj/1

1

Kulttuuri- ja kirjastolautakunnan lausunto tilakeskukselle tilojen vuokraamiseksi kaupunginkirjastolle Herttoniemeen rakennettavasta ns. Lähipalvelukeskus Hertsinkiinteistöistä

Pöydälle 10.11.2015

HEL 2015-009664 T 10 01 04

Lausuntoehdotus

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta antaa seuraavan lausunnon tilakeskukselle tilojen vuokraamisesta Herttoniemen metroaseman läheisyyteen rakennettavasta Lähipalvelukeskus Hertsinkiinteistöistä:

Nykyinen Herttoniemen kirjasto sijaitsee kaavamuutosalueella Herttoniemen sairaalan sivurakennuksessa, nuorisotalon naapurina osoitteessa Kettutie 8 C. Kirjastossa on 730 huoneistoneliömetriä. Nykyisessä paikassaan kirjasto on osoittautunut tarjolla oleviin resursseihin nähden suhteellisen tehottomaksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaan alue on kaavoitettu asuntorakentamiselle ja edellyttää kirjasto- ja nuorisotalorakennuksen purkamista.

Tärkeää kirjaston palveluverkon kehittämisessä on sijoittaa kirjastot asiointireiteille ja joukkoliikenteellä saavutettaviksi. Kaupunginosan keskustatoiminnat ja asioimisen painopiste ovat metroaseman ympäristössä. Lähipalvelukeskus Hertsissä Herttoniemen kirjasto on Itäväylän varrella, ja metroasemaan sen yhdistää kevyen liikenteen silta. Sijainti palvelee koko Länsiväylän pohjoispuolisen Herttoniemen, Herttoniemenrannan ja Kulosaaren asukkaita. Uusien asukkaiden tulo alueelle parantaa palvelujen tehokkuutta. Kestävää kehitystä ja asukkaiden parasta ajatellen on varmistettava tilojen monipuolinen, laaja ja tehokas käyttö.

Kaakkoisen suurpiirin kolme kirjastoa, Herttoniemi, Roihuvuori ja Laajasalo, muodostavat yhden hallinnollisen yksikön. Kirjastojen palvelujen käyttötilastot ovat liitteessä 1. Roihuvuoren kirjastoa profiloidaan parhaillaan lastenkirjastoksi niin kokoelmiensa kuin palvelutarjonnan osalta. Tavoitteena on luoda kullekin kolmoiskirjaston yksikölle jatkossa vahvat omat profiilinsa. Herttoniemen kirjaston palvelut ja kokoelma Hertsissä tulevat painottumaan nuoriin ja aikuisväestöön. Erytiskohderyhmä ovat kehittyvän Herttoniemen yritysalueen toimijat.

Herttoniemen kirjaston siirtyminen metroaseman läheisyyteen heikentää Länsi-Herttoniemessä nykyisen kirjaston lähituntumassa asuvien kirjastopalveluja. Kokoonsa ja resursseihinsa nähden



suhteellisen tehottomassa kirjastossa on voitu tarjota tilaa myös asukastoimintaan ja ruokapiirille vuokrattavaksi (1.6.2014 lähtien). Uudet toimijat ovat virkistäneet tilojen käyttöä, mikä ei kuitenkaan ole näkynyt kirjaston käyttöluvuissa (liite 2).

Pienehkössä, kaiken ikäisiä päivittäisostosten tekijöitä vetävässä kauppakeskuksessa kirjasto toimii ei-kaupallisena sivistyksen tilana ja laajentaa näin keskuksen palveluja.

Herttoniemen metroaseman käyttöluhuihin perustuvan (liite 3) kävijäennusteen mukaan kirjaston käyntimäärä yli kaksinkertaistuu. Vaikutusaluekartoista (liite 4) selviää lainaajien osuus väestöstä ruuduittain. Niistä nähdään, että Herttoniemenrannasta ja Kulosaaresta käydään aktiivisesti Itäkeskuksen kirjastossa, mutta nykyisen Herttoniemen kirjaston vaikutus ei näille alueille ulotu. Laajasalon kirjaston vaikutusalue ympäristössään on suurempi kuin Herttoniemen kirjaston.

Koko aluetta ajatellen uusi sijainti metroaseman ja päivittäiskaupan yhteydessä tulee luomaan selkeän vaikutusalueen Herttoniemen kirjastolle.

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta pitää tilojen vuokraamista Herttoniemen metroaseman läheisyyteen rakennettavasta Lähipalvelukeskus Hertsinkiinteistöistä kannatettavana ja kehottaa kaupunginkirjastoa jatkamaan hankkeen valmistelua.

Samalla kulttuuri- ja kirjastolautakunta kiinnittää huomiota siihen, että vuokra-arvio uudisrakennukseen suunniteltaville vuokratiloille, yhteensä 500 m², on 11 950 euroa/kk mikä tekee 143 400 euroa/vuosi.

Tällä hetkellä kirjaston vuokrakustannukset nykyisissä kaupungin omistamissa tiloissa, yhteensä 730 m², ovat 7641 euroa/kk eli 91 692 euroa/vuosi.

Vuokralaskelman mukaan nousu nykytilanteesta on 51 308 euroa vuodessa.

Uusien tilojen valmistuttua arviolta vuoden 2018 lokakuussa kaupunginkirjasto luopuu Kettutien kirjaston (Kettutie 8) tiloista.

Esittelijän perustelut

Tilakeskus pyytää kulttuuri- ja kirjastolautakunnan lausuntoa tilojen vuokraamisesta kaupunginkirjastolle Herttoniemeen rakennettavasta ns. Lähipalvelukeskus Hertsinkiinteistöistä.



Kulttuuri- ja kirjastolautakunta päätti, 20.10.2015 § 120, palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

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

Vaihtoehtotarkastelussa oli kaiken kaikkiaan kymmenen kohdetta. Osa vaihtoehdoista sijaitsi joko liian lännessä tai idässä Herttoniemen alueella joten ne karsiutuivat pois sijaintinsa ja saavutettavuutensa 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, joista kolmeen kaupunginkirjasto, nuorisoasiainkeskus ja tilakeskus kävivät tutustumassa paikan päällä. Ilman laajoja muutostöitä tilat eivät olisi soveltuneet kyseiseen käyttöön ja osassa tiloja vuokrapyyntö olivat korkeat.

Alun alkaen suunniteltiin, että Herttoniemen metrokirjasto tulee metroaseman päälle rakennettavaan palvelukeskukseen yhdessä sosiaaliviraston, työväenopiston ja nuorisotoimen kanssa. Suurin hallintokunta sosiaalivirasto vetäytyi kuitenkin pois hankkeesta, ja vuokrataso osoittautui kalliiksi, joten tästä suunnitelmasta luovuttiin.

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 kirjasto- ja kulttuurilautakunta päättää omalta 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



8.12.2015

Kirpa/Ktj/1

ylläpidon toteutuneiden kulujen muutosta vastaavaksi, siten että se on 0,6 kertainen kiinteistöyhtiön kulloinkin hyväksymästä ylläpitovuokrasta.

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

Esittelijä

kirjastotoimen johtaja
Tuula Haavisto

Lisätiedot

Saara Ihamäki, kirjastotoimen apulaisjohtaja, puhelin: 310 85503
saara.ihamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kirjastojen palvelujen käyttötilastot.pdf
- 2 Lainaus ja käynnit.pdf
- 3 Metroasemien käyttäjämäärät.pdf
- 4 Vaikutusaluekartat.pdf
- 5 Etäisyys metroasemilta ja väestö.pdf
- 6 Tilakeskuksen lausuntopyyntö
- 7 Lausuntopyynnön liite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano