



08.05.2019

Asia/7

## § 142

### Toimitilojen vuokraaminen NCC Property Development Oy:ltä ja Swiss Life Asset Management AG:lta kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön

HEL 2018-006162 T 10 01 04

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti 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 m<sup>2</sup> tiloille 15 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle pääomitettu arvonlisäveroton vuosivuokra on 7 040 294 euroa (alv 0%) ja A-talosta vuokrattaville 1 597,5 m<sup>2</sup> tiloille 17 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle pääomitettu vuosivuokra on 3 564 757 euroa (alv 0%). Vuosivuokra on yhteensä 10 605 051 euroa (alv 0 %) kustannustasossa 12/2018.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 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

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

##### Ote

Vuokranantajat

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan hallinto- ja tukipalveluiden sekä palvelukokonaisuuksien asiantuntijatehtävissä toimii noin 300 työntekijää.

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



Tällä hetkellä työntekijät ovat sijoittuneet viiteen eri toimipisteeseen Helsingin alueelle. Toimipisteet sijaitsevat Kisahallissa Paavo Nurmen kujalla, Pasilan kirjastossa Rautatieläisenkadulla, Taidemuseon tiloissa Tennispalatsissa, Helsingin kaupungin museon tiloissa Aleksanterinkadulla ja Fredriksbergin A-talossa Konepajankujalla.

Tavoitteena on ollut löytää kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan asiantuntija-, suunnittelu- ja johtamistyötä tekeville yhteinen nykyaikainen monitilatoimisto kehittyvältä kaupunkialueelta. Hankkeessa tavoitellaan kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan tilankäytön tehostamista ja taloudellisen säästön aikaan saamista tilakustannuksissa.

Tilavaihtoehtotarkastelu, hankkeen suunnittelu sekä vuokrasopimusluonnosten laadinta on valmisteltu kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan sekä kaupunkiympäristön toimialan yhteistyönä. Toimialojen näkemyksen mukaan tavoitteet saavutetaan parhaiten sijoittamalla toimipiste Vallilan vanhalle konepaja-alueelle uudisrakennuksiin osoitteissa Konepajankuja 1 ja Konepajankuja 3. Yhteensä noin 4 700 m<sup>2</sup>:n suuruisessa vuokratilahankkeessa kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan tilan käyttö tehostuu 3 436 m<sup>2</sup>:llä ja tilojen suorat vuosikustannukset alentuvat noin 215 000 euroa vuodessa.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on 29.1.2019 § 15 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

Fredriksbergin toimistotilat Vallilan konepaja-alueella

Hankesuunnitelman tavoitteena on ollut löytää kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan asiantuntija-, suunnittelu- ja johtamistyötä tekeville yhteinen nykyaikainen monitilatoimisto kehittyvältä kaupunkialueelta. Tiloja etsittiin keväällä 2018 kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikön yhteistyönä.

Vaihtoehtotarkastelun kohteena olivat kaupungin omistamat kiinteistöt sekä ulkopuolisilta vuokrattavat tilat. Tarkastelussa oli mukana myös Stadion-säätiön hallinnoima Olympiastadion, jossa ei kuitenkaan ollut vuokrattavissa riittävästi yhteistä tilaa. Ulkopuolisilta vuokrattavia tiloja tarkasteltiin Herttoniemen, Sörnäisten, Vallilan ja Ilmalan alueilta. Osin ulkopuolisilta vuokrattavien vapaiden tilojen vuokrahinnat olivat korkeat, osin tilat eivät täyttäneet käyttäjän tarvetta toteutusaikataulun, koon, sijainnin tai tilaratkaisujen osalta.



Fredriksbergin toimistotilat Vallilan konepaja-alueella nousivat vertailussa mahdolliseksi vaihtoehdoksi. Fredriksbergin toimistotilat sijaitsevat liikenteellisesti helposti saavutettavassa paikassa, vuokrataso on sopiva ja uudistilojen kunto suhteessa tarjolla oleviin vuokratiloihin puoltavat valintaa.

Vuoden 2018 syksyllä on valmisteltu hankesuunnitelman ensimmäinen vaihe A-talon (1 597,5 m<sup>2</sup>) osalta. Hankesuunnitelma on päivätty 1.10.2018 ja se on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostossa 23.10.2018 § 116. Päätöksen mukaan kaupunkiympäristön toimiala vuokraa Fredriksbergin A-talon 3. kerroksen liiketilat yhteensä 1 597,5 m<sup>2</sup> kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön 1.10.2018 alkaen. Vuokra-aika on määräaikainen ensimmäiset kolme vuotta, minkä jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokrasopimus päättyy välittömästi, mikäli kaupunki päättää vuokrata tilat pidemmällä vuokra-ajalla. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on ottanut A-talon tilat käyttöön syksyllä 2018, jolloin luovuttiin Hietaniemenkatu 9:n ja Kalevankatu 6:n tiloista, joissa työskenteli nuorisopalvelukokonaisuuden, toimialan hallinnon sekä yleisten kulttuuripalvelujen henkilöstöä. Vuokrauksen myötä vapautuneet kaupungin omistamat tilat Hietaniemenkatu 9:stä on yhtä tilaa lukuun ottamatta vuokrattu sosiaali- ja terveystoimialan kotihoidon sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan päiväkodin käyttöön.

## Väistötilat

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta, sillä työskentely nykyisissä tiloissaan jatkuu aina kesään 2020 asti, jolloin B-talon uudet tilat valmistuvat ja toimialan toimitilat Kisahallissa Paavo Nurmen kujalla, Pasilan kirjastossa Rautatieväylänkadulla, Taidemuseon tiloissa Tennispalatsissa ja kaupunginmuseon tilat Aleksanterinkadulla vapautuvat muuhun käyttöön. Vapautuvia toimistotiloja on tarkoitus vuokrata sekä sisäisille toimijoille että ulkopuolisille yrityksille. Esimerkiksi sosiaali- ja terveystoimialalla on toimistotilojen tarve Pasilan alueella. Kisahallin rakennuksen peruserä on investointiohjelmassa esitetty alkavaksi vuonna 2023, joten tilojen tyhjänä olo ajoittuisi noin 8/2020–6/2023 väliselle ajalle. Kisahallin peruskorjauksen yhteydessä on tarkoitus luopua sen kaikista toimistotiloista.

## Hankesuunnitelma

A-talon 3. kerroksen tiloihin on toteutettu monitilatoimisto noin 100 työntekijälle. B-talon tilat jakautuvat kolmeen kerroksen ja kellariin.

- 1.kerroksen aula (n. 680m<sup>2</sup>) on julkista tilaa, jossa sijaitsevat kohtaamis- ja asiakaspalvelutilat. Aulassa järjestetään sekä toimialan



henkilökunnalle yhteisiä tapahtumia että asiakkaille suunnattua toimintaa.

- 2. kerros (1 056m<sup>2</sup>) on puolijulkista tilaa, jossa sijaitsee kokous- ja ryhmätilat sekä osa henkilökunnan toimistotiloista ja ulkoterassi (196 m<sup>2</sup>).
- 3. kerrokseen (1 060m<sup>2</sup>) toteutetaan muuntojoustava monitilatoimisto henkilökunnan käyttöön.
- B-talon kellarikerroksessa sijaitsee varastotilat (n. 100 m<sup>2</sup>).

B-talon 3. kerroksen tilat yhdistetään vuonna 2018 valmistuneeseen A-talon 3. kerroksen tiloihin talot yhdistävällä kulkusillalla. Fredriksbergin A-talon ja B-talon vuokratilojen laajuus on yhteensä noin 4 700m<sup>2</sup>.

### Vuokrasopimukset ja tilakustannukset

Vuokrasopimus NCC Property Development Oy:ltä vuokrattavista tiloista osoitteessa Konepajankuja 3 koskee yhteensä noin 2 825 m<sup>2</sup> suuruisia toimistotiloja, noin 100 m<sup>2</sup>:n suuruisia varastoa sekä 196 m<sup>2</sup>:n suuruisia ulkoterassia niiden valmistumisesta noin 1.6.2020 lukien. Vuokra-aika on määräaikainen ensimmäiset 15 vuotta, minkä jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden kuukauden irtisanomisajoin. Toimistotiloista maksettava pääomavuokra on 46 612,5 euroa/kk (16,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja varaston pääomavuokra on 1 250 euroa (12,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Toimistotilojen ylläpitovuokra on arviolta yhteensä 12 712,50 euroa/kk (noin 4,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja varaston 225 euroa/kk (2,25 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Terassista maksetaan pääomavuokraa 686 euroa/kk (3,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Pääomavuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra toteutuneisiin kustannuksiin. Vuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksi on sopimuksen allekirjoittamishetkellä viimeksi julkaistu indeksi. Kohteen suunnittelusta ja rakennuttamisesta lupineen vastaa vuokranantaja vuokrasopimusluonnoksen liitteiden mukaisesti lukuun ottamatta käyttäjä toimialan toimintaan liittyvää mahdollista erityissuunnittelua (esim. kokous- ja esiintymistekniikan suunnittelu, sisustussuunnittelu). Mahdolliset muutos- ja lisätyöt vuokranantaja toteuttaa kustannuksellaan ja käyttäjä maksaa ne lisävuokrana erikseen sovittavalla maksuajalla tai laskua vastaan vuokrasopimusluonnoksen ehtojen mukaisesti hankesuunnitelmassa arvioiduissa rajoissa.

Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 2.

Vuokrasopimus Swiss Life Asset Management AG:lta vuokrattavista tiloista osoitteesta Konepajankuja 1 koskee 1 597,5 m<sup>2</sup> suuruisia kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käytössä jo olevia uudiskohteen toimistotiloja. Vuokra-aika on määräaikainen ensimmäiset 16,5 vuotta, minkä jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden kuu-



kauden irtisanomisajoin. Näin molempien talojen vuokrasopimukset ovat määräaikaisia siten, että ne päättyvät samaan aikaan. Tiloista maksettava pääomavuokra on 31 151,25 euroa/kk (16,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja ylläpitoavuokra arviolta 7 188,50 euroa/kk (noin 4,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitoavuokra toteutuneisiin kustannuksiin.

Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 3.

Vuokrasopimusten ylläpitovuokrat tasataan kerran vuodessa A- ja B-talon kiinteistöyhtiön tilintarkastajien lausunnon mukaisesti edellisen vuoden todellisia kustannuksia vastaavaksi ja laskutetaan näin ollen takautuvasti toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan. Aiemmin liikaa maksetut ylläpitovuokrat hyvitetään ja liian vähän maksetut peritään erillislaskulla.

A-talon aiempi vuokrasopimus päättyy sopimuksen mukaisesti ilman irtisanomista, mikäli kaupunki hyväksyy yhteensä noin 4 700 m<sup>2</sup>:n suuristen tilojen pitkäaikaiset vuokraukset. Alun perin NCC Property Development Oy:n kanssa solmittu A-taloa koskeva vuokrasopimus on siirtynyt sellaisenaan Swiss Life Asset Management AG -varainhoitoyhtiön hallinnoimalle rahastolle tapahtuneen kaupan myötä.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan tilakustannukseen lisätään tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukainen rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden yleiskustannus 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (alv. 0 %).

#### Aikataulu

Rakennustöiden on arvioitu kestävän 11/2018–5/2020 ja hanke on suunniteltu otettavaksi käyttöön kesällä 2020.

#### Kulttuuri- ja vapaa-aika lautakunnan lausunto

Kulttuuri- ja vapaa-aika lautakunta on 27.11.2018 § 215 hyväksynyt hankkeen toista vaihetta koskevan tarveselvityksen. Lautakunta on 29.1.2019 § 15 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lausunnon mukaan hankesuunnitelman mukainen vuokra-ala vastaa hyvin tarveselvityksissä esitettyä yhteensä noin 4 700 m<sup>2</sup> yhteenlasketua tavoitetta. Vuokrakustannukset hankesuunnitteluvaiheessa ovat kasvaneet, mutta säästö vuositasolla on edelleen kuitenkin noin 215 000 euroa.

#### Lopuksi

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää ottaa vuokralle liikehuoneiston, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.



Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden toimitilavuokrausyksikön päällikkö tekemään päätöksen mukaiset vuokrasopimukset sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 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

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**

**Ote**  
Vuokranantajat

**Otteen liitteet**  
Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

**Päätöshistoria**

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 m<sup>2</sup> tiloille 15 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle pääomitettu arvonlisäveroton vuosivuokra on 7 040 294 euroa (alv 0%) ja A-ta-



losta vuokrattaville 1 597,5 m<sup>2</sup> tiloille 17 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle pääomitettu vuosivuokra on 3 564 757 euroa (alv 0%). Vuosivuokra 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. Tapah- tumia varten tulisi huomioida mahdolliset varastointi ja roudaus. Esitys- tekniikan huomioiminen jo suunnitteluvaiheessa on tärkeää.

Aikaisemmat päätökset

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hyväksyi kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan toimistotilojen 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 Konepajakuja 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 m<sup>2</sup>. B-



talon tilat n. 3 121 m<sup>2</sup> jakautuvat kolmeen kerroksen. 1. kerroksen aula (n. 680m<sup>2</sup>) on julkista tilaa, jossa sijaitsevat kohtaamis- ja asiakaspalvelutilat. Aulassa järjestetään sekä toimialan henkilökunnalle yhteisiä tapahtumia että asiakkaille suunnattua toimintaa. 2. kerros (1 056m<sup>2</sup>) on puolijulkista tilaa, jossa sijaitsevat kokous- ja ryhmätilat sekä osa henkilökunnan toimistotiloista, sekä ulkoterrassi (196 m<sup>2</sup>). 3. kerrokseen (1 060m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>).

#### Hankkeen aikataulu ja kustannukset

Hankesuunnitelman mukainen vuokra-ala on yhteensä noin 4 719 htm<sup>2</sup>, joka vastaa hyvin tarveselvityksissä esitettyä yhteensä noin 4 700 m<sup>2</sup> yhteenlaskettua tavoitetta. Pinta-ala on toisen vaiheen vuokraneuvotteiluissa tarkentunut noin 25 m<sup>2</sup> ylöspäin talon yhteisten tilojen jyvityksen tarkentuessa. Lisäksi hankesuunnitelma sisältää tiloihin rajautuvat ulkoterrassin 196 m<sup>2</sup> ja hankesuunnittelun yhteydessä esitetyn varastotilan tarpeen kellarikerroksen noin 100 m<sup>2</sup> 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, työsuojeluvalluutettu, 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

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566





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 kustannustasossa 12/2018 ja siten, että hankkeen vuokra-ala on yhteensä noin 4 719 htm<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> suuriset toimistotilat, noin 100 m<sup>2</sup>:n suuruisen varaston ja 196 m<sup>2</sup>: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/m<sup>2</sup>/kk) ja varaston pääomavuokra on 1 250 euroa (12,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Toimistotilojen ylläpitovuokra on arviolta yhteensä 12 712,5 euroa/kk (noin 4,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja varaston 225 euroa/kk (2,25). Terassista maksetaan pääomavuokraa 686 euroa/kk (3,5 euroa/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> suuriset toimistotilat 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/m<sup>2</sup>/kk) ja ylläpitovuokra arviolta 7 188,5 euroa/kk (noin 4,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra toteutuneisiin kustannuk-

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



siin Vuokrauksessa noudatetaan liitteen 4 mukaista vuokrasopimusluonnosta.

D oikeuttaa kaupunkiympäristön toimitilavuokrausyksikön päällikön tekemään 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

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



9:stä Konepajankuja 1:een.

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 suuruiset 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 arvonnäkövero 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 kasvuyrityskeskusten 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 sijaitsevissa toimipisteissä. 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 m<sup>2</sup>:n toimitilat 15 vuoden määräajaksi, on pääomavuokraksi sovittu nyt vuokrattavien tilojen osalta 26 358,75 euroa/kk (16,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk) elinkustannusindeksin huhtikuu 2018 tasossa.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukainen tilojen pääomitettu 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