



13.09.2019

Kansliapäällikkö

169 §

Tilojen vuokraaminen Antilooppi Ky:ltä Kruunusillat-hankkeen projektitoimistoa varten

HEL 2019-007400 T 10 01 04

Päätös

Kansliapäällikkö päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokraus-yksikön päällikön vuokramaan osoitteessa Siltasaarenkatu 12 sijaitsevan huoneistoalaltaan yhteensä 1404 m² suuruiset tilat Antilooppi Ky:ltä seitsemäksi (7) vuodeksi Kruunusillat-hankkeen käyttöön siten, että pääoman ja ylläpidon sisältämä kokonaisvuokra arvonlisäverottomana on 33 696 euroa/kk eli 24,00 euroa/m²/kk. Vuokra-aika alkaa 1.3.2020 päättyen 30.2.2027. Vuokraus solmitaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen ja vastuunjakotaulukon mukaisin ehdoin.

Lisäksi kansliapäällikkö päättää oikeuttaa toimitilavuokraus-yksikön päällikön tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Päätöksen perustelut

Kruunusillat-hankkeessa toteutetaan raitiotieyhteys Laajasalosta keskustaan Kaivokadulle. Hanke toteutetaan allianssin ja kokonaisurakan yhdistelmänä ja samassa yhteydessä toteutetaan huomattavassa määrin myös Hakaniemen alueen katurakentamista alueen kehittyessä.

Allianssi on urakkamuoto, jossa tilaaja, suunnittelija ja rakentaja vastaavat yhteistyössä hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Normaalisti useassa vaiheessa tapahtuva suunnittelu ja rakentaminen tiivistetään ajallisesti. Tämä tarkoittaa, että osapuolten välinen tiedonkulun tulee olla saumatonta. Tätä varten allianssitoteutuksissa on yleisesti käytetty hankkeen johtamiseen ns. Bigroom-konseptia, jossa kaikki osapuolet tuodaan samaan tilaan työskentelemään.

Kruunusillat-hankkeen lisäksi samalla ryhmittymällä on suunniteltu toteutettavan samassa yhteydessä myös hankkeeseen kuulumattomia kadunrakentamistöitä, jotka ovat aikataulu- ja muista syistä perusteltuja sisällyttää samaan kokonaisuuteen muun muassa Hakaniemessä ja Kaivokadulla keskustassa.

Tämän kokonaisuuden suunnitteluun ja rakentamisen johtamiseen tarvitaan arviolta noin 120 hengen työtilat. Työtilojen tulee sijaita mahdollisimman lähellä työn painopistettä sekä hyvien liikenneyhteyksien varrella. Sijainti etäämmällä työmaasta aiheuttaa huomattavia ylimääräisiä aikakustannuksia siirtymisestä työmaan ja projektitilan välillä. Työnai-



13.09.2019

Kansliapäällikkö

kaisen liikenteen toimivuuden suhteen Hakaniemi ja Kaivokatu keskustassa ovat haastavimmat työkohteet, jolloin rakentamisen johtaminen on tehokkainta lähellä näitä alueita.

Tiloja tarvitaan viimeistään keväällä 2020 ja tarve jatkuu arviolta ainakin vuoden 2026 loppuun.

Kaupungin omasta tilakannasta ei löydy työmaan läheisyydessä sijaitsevia ja tiloille asetetut ominaisuudet täyttäviä tarkoitukseen soveltuvia tiloja. Alueen toimistotilatarjontaa on kartoitettu ottaen huomioon hankkeen tilantarve sekä kesto ja ajoitus.

Parhaiten tilatarve on arvioitu täytettävän Antilooppi Ky:n tarjoamalla yhteensä 1404 m² toimistotiloilla osoitteessa Siltasaarenkatu 12. Tilojen pääoman ja ylläpidon sisältämäksi arvonlisäverottomaksi kokonaisvuokraksi on neuvoteltu 33 696 euroa/kk eli 24,00 euroa/m²/kk. Neuvoteltu kokonaisvuokra sisältää vuokranantajan tiloihin kustannuksellaan toteuttamat muutostyöt, joiden arvoksi on arvioitu 351 000 euroa.

Tilat on tarkoitus vuokrata seitsemän vuoden määräajaksi siten, että vuokra-aika alkaa 1.3.2020 ja päättyy 30.2.2027. Vuokrasopimus on vuokrasopimusluonnoksen ehtojen mukaisesti mahdollista päättää määräaikaa aikaisemmin maksamalla 12 kuukauden kokonaisvuokraa ja tiloihin tehtyjen muutostöiden poistamatonta osuutta vastaavan suuruisen korvaus vuokranantajalle.

Tilojen pääomitettu vuokra seitsemän vuoden määräajalle on kaupunkiympäristön toimialan ilmoituksen mukaan 1 841 742 euroa.

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunginkanslia



13.09.2019

Kansliapäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 169 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



13.09.2019

Kansliapäällikkö

Sami Sarvilinna
kansliapäällikkö

Tuula Saxholm
rahoitusjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.09.2019.