



§ 71

Tilojen vuokraaminen kauppa- ja vapaa-ajan toimialan Kalasataman kirjaston käyttöön osoitteessa Hermanin rantatie 5, Helsinki

HEL 2023-007117 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

vuokrata liitteenä 1 olevan 9.6.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset 436 htm² laajuiset liiketilat KSK Redi ky:ltä siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 755 048 euroa laskettuna 10 vuoden vuokra-ajalle

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 3:n päällikön allekirjoittamaan KSK Redi ky:n kanssa tehtävän, liitteen mukaisen vuokrasopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on antanut 20.6.2023 puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Mika Suominen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Mika Suominen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 28563
mika.suominen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 9.6.2023 Kalasataman kirjasto
- 2 Liitteet 1-5 Kalasataman kirjasto Hankesuunnitelma
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimiala
Tilat/asiakkuusyksikkö 3
Tilat/hankeyksikkö 2
Vuokranantaja

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Kalasadama on yksi suurimpia rakennettavia alueita Helsingissä. Alueelle tulee noin 30 000 asukasta ja noin 10 000 työpaikkaa. Alueelle ennustetaan muuttavan runsaasti lisää lapsiperheitä. Lasten ja nuorten osuus tulee olemaan noin viidesosa alueen väestöstä ja senioreiden määrä tulee kasvamaan. Aasukkaat ja päättäjät ovat toivoneet kirjastoa Kalasatamaan vuosien ajan.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on tutkinut vaihtoehtoja kirjaston sijainnille alkuvuodesta 2022 lähtien. Johtopäätökseksi joulukuussa 2022 tuli, että paras sijainti kirjastopalvelujen tuottamiselle Kalasataman alueella on kauppakeskus Redin tiloissa. Redi sijaitsee viereisten asuinalueiden näkökulmasta optimaalisesti, ja lisäksi metropysäkkien läheisyys mahdollistaa vaivattoman yhteyden kirjastoon muualtakin.

Redin tarjoamista mahdollisista liikehuoneistoista parhaaksi havaittiin toisen kerroksen 436 m²:n tila. Se sijaitsee metrوران pohjoispuolen kauppakäytävällä, suoraan Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskusta vastapäätä. Redin esteetön wc sekä lastenhoitotilat ovat kirjaston välittömässä läheisyydessä.

Kirjastopalvelujen suunnittelun ja tuottamisen lähtökohtina on asiakaslähtöisyys ja toiminnan tehokkuus. palvelujen sisältö ja saavutettavuus on suunniteltava siten, että kaupungin edellyttämä tuottavuus kasvaa. Tämä edellyttää asiakastarpeet huomioivaa palvelumuotoilua sekä helposti löydettävää ja saavutettavaa sijaintia suurten asiakasvirtojen näkökulmasta.

Kirjaston tavoitteena on saavuttaa myös uusia helsinkiläisiä, joille ei perinteinen kirjasto ehkä ole luonteva opiskelun ja työskentelyn tila. Kir-



29.06.2023

Asia/6

jastosta pyritään luomaan akustisesti ja visuaalisesti miellyttävä kaiketikäisten kohtaamispaikka. Tarpeiden kartoituksessa on osallistettu käyttäjiä. Käynnistämisen jälkeen tutkitaan lukukoiratoiminnan mahdollisuutta.

Henkilökunta tulee muodostumaan kirjastonjohtajasta sekä rekrytoitavista viidestä uudesta työntekijästä. Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat kalustaminen, tarvikkeet, varusteet sekä laitteet ja niihin varataan noin 390 000 euroa. ICT- hankinnat eivät sisälly summaan. Tavoitteena on, että tilat ovat käytettävissä marraskuussa 2023.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on hyväksynyt 31.1.2023 Kalasataman kirjaston tarveselvityksen.

Vuokrattavat tilat

Tarvittavat tilat järjestetään vuokraamalla liiketila 2B-047, joka suunnitellaan ja rakennetaan kirjastokäyttöön.

Suunnittelu- ja rakennusvaihe

Vuokranantaja vastaa kohteen arkkitehti-, lvi- ja sähkösuunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä osapuolten tehtävistä ja vastuista siltä osin, kuin niistä ei sovita vuokrasopimuksessa. Hankkeen toteuttajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelu- tai rakentamistyöstä. KSK Redi Oy teettää tilan kiinteät, sisustustöihin kuulumattomat muutostyöurakat hyväksi havaitsemillaan yhteistyökumppaneilla.

Vuokranantaja ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala sopivat rakentamisen osa-alueiden rajoista ja vastuista. Irtoalustesuunnittelu ja sisustamiskustannukset maksetaan kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan hankkeelle myöntämästä määrärahasta.

Aikataulu

Hanke ei rakennusvalvonnan lupatarkastajan mukaan vaadi rakennuslupaa eikä käyttötarkoituksen muutosta.

Hankkeen rakentamisvaiheessa vuokranantaja rakentaa kohteen valmiiksi kirjaston kalustusta ja sisustuselementtejä lukuun ottamatta. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Hyväksytystä vastaanotosta alkaa vuokrasopimusaika ja sisustustöiden viimeistely.

Tavoitteena on, että kohde valmistuu 10/2023. Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:



29.06.2023

- Suunnittelu 3-6/2023
- Rakennustöiden aloitus 6-7/2023
- Vastaanottotarkastus 9/2023
- Hallinnan luovutus 9-10/2023
- Käyttäjän kalustus ja muutto 10-11/2023
- Kirjaston toiminnan käynnistyminen 11/2023

Vuokra- ja investointikustannukset

Hankkeen enimmäishinta yhteensä 1 755 048 euroa indeksikorjaamatomana muodostuu 10 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta sekä lisävuokrasta, joka sisältää varauksen mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin KSK Redi Ky:n toteuttamana. Pääomavuokra tarkistetaan kaksi kertaa vuodessa liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaan.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä liitteenä olevien vuokrasopimuksen ehtojen mukaan, josta kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, kiinteistövero, yleisten tilojen puhtaanapito sekä jätehuolto ja vuosikorjaukset, mutta ei sähkö- ja datapalveluita. Ylläpitovuokra tarkistetaan vuokrasopimuksen ehtojen mukaan.

Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle toteutus- tai käyttöönotto-vaiheessa erikseen sovittuja lisätöitä, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan lisävuokrassa. Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan lisävuokrassa.

Tilakustannus kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus käyttäjälle on vuodessa noin 179 010 euroa eli noin 14 918 euroa kuukaudessa eli noin 34,21 euroa/htm²/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala 436 htm²), joka muodostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta, yleiskustannuksesta sekä lisävuokrasta, joka muodostuu käyttäjän mahdollisista toiminnallisista muutoksista johtuvista, Redin toteuttamista muutostöistä.

Edellisten lisäksi tulevat irtokalustamiseen hankkeelle varattu määräraha 390 000 euroa sekä kuukausittaiset maksut sähkö- ja datapalvelujen käytöstä. KSK Redi Ky:n perimä pääomavuokra pitää sisällään maan-



vuokran ja kiinteistöveron. Vuokralainen ei maksa kauppakeskukselle markkinointimaksua.

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista.

Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus on pyytänyt kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta lausuntoa 9.6.2023 päivätystä Kalasataman kirjaston hankesuunnitelmasta ja saanut hyväksynnän 20.6.2023. Kirjaston suunnitelma on hyväksytetty esteettömyysasiamiehellä. Tilan suunnitelmat täyttävät ilmanvaihto- ja palomääräykset.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 (865§) tekemän päätöksen perusteella kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on toimivaltainen päättämään liikehuoneiston vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen tai enintään yhden vuoden irtisanomisajalla toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 milj. euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Mika Suominen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 28563
mika.suominen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 9.6.2023 Kalasataman kirjasto
- 2 Liitteet 1-5 Kalasataman kirjasto Hankesuunnitelma
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimiala



29.06.2023

Asia/6

Tilat/asiakkuusyksikkö 3
Tilat/hankeyksikkö 2
Vuokranantaja