



§ 8

Haaga III Liikekeskus Oy:n liikehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostaminen

HEL 2017-007018 T 10 01 03

Näyttelijäntie 14

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti ostaa Haaga III Liikekeskuksessa osoitteessa Näyttelijäntie 14, 00440 Helsinki, sijaitsevan 512 htm²:n suuruisen liikehuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet Trevian Retail I Ky:tä 300 000 euron hinnalla (noin 586 euroa/htm²) läntisen nuorisotyöpalvelun käyttöön sekä valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan tilapalvelun toimitilapäällikön allekirjoittamaan kauppakirjan.

Nuorisolautakunta päätti 3.11.2016 valtuuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen neuvottelemaan em. 512 htm²:n suuruisen tilan vuokraamisesta Pohjois-Haagan uuden nuorisotalon käyttöön tilan hallintaan oikeuttavat osakkeet omistavalta Trevian Retail I Ky:tä (jäljempänä Trevian) enintään 110 000 euron vuosivuokralla ja toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella.

Neuvotteluissa kuitenkin ilmeni, että bruttovuokra muodostuu ennakoitua suuremmaksi ja ylittäisi alueen keskimääräisen liike- ja toimistotilojen vuokratason noin 15 euroa/htm²/kk (lähde KTI:n toimitilavuokraverailu) johtuen Haaga III Liikekeskuksen huonon kunnon edellyttämien korjausten vuoksi keskimääräistä korkeammasta yhtiövastikkeesta (noin 7,62 euroa/m²/kk), joka sisältää sekä hoito- että rahoitusvastikkeet (5,04 euroa/m²/kk ja 2,58 euroa/m²/kk). Rahoitusvastikkeen tilaan kohdistuva velkaosuus on yhteensä noin 90 000 euroa.

Lisäksi tiloihin tulee tehdä kokoontumistilan talo- ja rakennustekniset korjaukset sekä toiminnan edellyttämät muutostyöt, joiden toteutus sisältyy kokonaisvuokraan. Trevianin alustavan arvion mukaan investointikustannus on yhteensä noin 400 000 euroa, jolloin investoinnit ja ylläpidon sisältävä kokonaisvuokra olisi 10 vuoden poisto- ja vuokra-ajalla yhteensä 125 000 euroa/vuodessa eli noin 24,0 euroa/m²/kk.

Koska kokonaisvuokra ylittää alueen keskimääräisen vuokratason eikä alueellisessa tarkastelussa löytynyt vastaavaa nuorisotyön toiminnalle sijaintinsa sekä toiminnallisuutensa puolesta soveltuvaa tilaa, neuvotteluita Trevianin kanssa jatkettiin ja tuloksena esitetään, että kaupunki



ostaa tilan hallintaan oikeuttavat osakkeet Trevianilta 300 000 euron suuruisella (noin 586 euroa/htm²) hinnalla.

Esitetty vaihtoehto on pitkällä tähtäimellä sekä kaupungille että Trevianille kokonaistaloudellisempi. Tilassa aiemmin Trevianin vuokralaisena toimineen HOK-Elannon vuokrasopimus päättyi vuonna 2016. Vastavaan kaupallisen käyttäjän löytäminen tilaan on kuitenkin vaikeaa. Lisäksi Haaga III Liikekeskus on neuvotellut kaupunkisuunnitteluviraston kanssa Ida Aalbergin tien suuntaisen rakennusmassan kehittämismahdollisuuksista. Kaupunkisuunnitteluvirasto on kuitenkin arvioinut parhaaksi vaihtoehdoksi rakennuksen säilyttämisen nykyisellään ja nykyisessä käyttötarkoituksessa. Tämän vuoksi Trevian arvioi kannattavammaksi resurssiensa keskittämisen muiden kohteittensa omistamiseen ja kehittämiseen, ja neuvotteluissa päästiin esitettyyn ratkaisuun. Kauppa edellyttää vielä Trevian Retail I Ky:n sijoittajaneuvoston hyväksyntää.

Esitetyllä ratkaisulla nuorisotyön maksama kokonaisvuokra olisi enintään noin 17 euroa/htm²/kk eli noin 105 000 euroa/vuodessa, koska pääomavuokran osuus sisäisen vuokran periaatteella lasketusta tilakustannuksesta on huomattavasti alempi. Sisäiseen vuokrasopimukseen kirjataan lisäksi ehto, että käyttäjä suorittaa loppuosan, jos käyttäjä irtisanoo vuokrasopimuksen kesken 30 vuoden pituisen poistoajan. Ehdotettuun ratkaisuun sisältyy lisäksi, että korjaustoista tehdään erillinen hankepäätös. Lopullisten toiminnallisten muutosten suuruus ja laajuus sovitaan yhdessä läntisen nuorisopalvelun kanssa. Muutoksista on jo laadittu alustavat suunnitelmat. Korjaustöiden osuus tilakustannuksista lasketaan sisäisen vuokran periaatteella 10 vuoden annuiteettina.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Haaga III asemapiirros
- 2 HNT-0301
- 3 HNT-0302
- 4 HUONEISTOALA 1.KERROS
- 5 HUONEISTOALA POHJAKERROS

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Otteet

Ote

Myyjä

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Tilapalvelut

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Haaga III Liikekeskus Oy

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristötoimialan rakennetun omaisuuden hallinta –palvelun sekä läntisen nuorisotyö-palvelun yhteisen käsityksen mukaan ratkaisu on kaupungille kokonaistaloudellisesti edullisempi. Kaupunki omistaa lisäksi liikekeskuksessa suomenkielisen työväenopiston käytössä olevan 424 htm² tilan sekä on vuokrannut myös työväen opiston käyttöön suoraan liikekeskukselta toisen 405 htm² suuruisen tilan. Suomenkielisen työväenopiston käytössä olevat tilat sekä nuorisotoimen käyttöön ehdotettu tila ovat kaikki yhteydessä toisiinsa rajoittuen Ida Aalbergin tien suuntaiseen rakennusmassaan. Ratkaisu mahdollistaa palveluiden sekä tilojen yhteiskäytön kehittämisen tulevaisuudessa. Rakennetun omaisuuden näkemyksen mukaan kiinteistön kehittämismahdollisuuksia tulisi tutkia yhteistyössä kaavoituksen kanssa uudelleen 5-10 vuoden kuluttua. Tällöin palvelutilojen toimivuudesta ja alueen palvelutarpeista on saatu riittävän pitkällä aikavälillä kokemuksia nykyisellä konseptillä ja lisäksi nyt tehdyt korjaukset huomioon ottaen ajankohta olisi oikea rakennuksen elinkaarinäkökulmasta. Nuorisopalvelun luopuisi päätöksensä mukaisesti nykyisestä ahtaasta Haagan nuorisotalon tilastaan (277 m², vuosivuokra 28 000 euroa) sekä ulkopuoliselta toimijalta vuokratusta Nuorisokahvila Clubin toimitilasta (368 m², vuosivuokra 51 000 euroa), jolloin nuorisopalvelun tilojenkokoisuuksien alueella tehostuisi nykyisestä 645 huoneistoneliömetristä 512 huoneistoneliömet-



29.06.2017

Asia/7

riin. Nuorisopalvelu on kuvannut toiminnalliset perustelunsa tarkemmin omassa nuorisolautakunnan 3.11.2016 (diaari HEL 2016-011594, liitteeksi) päätöksessään.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Haaga III asemapiirros
- 2 HNT-0301
- 3 HNT-0302
- 4 HUONEISTOALA 1.KERROS
- 5 HUONEISTOALA POHJAKERROS

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Myyjä

Tilapalvelut

Haaga III Liikekeskus Oy

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Valmistelija