



18.05.2015

Kaj/3

§ 549

Helsingin kaupungin teknisen alan virastojen yhteinen tilahanke

HEL 2012-003077 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata kiinteistölautakunnalle 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelit nro 10575 ja 10576 kysymykseen tulevilta osiltaan liitteistä 1 -3 ilmenevien vaihtoehtojen selvittämiseksi ja hankesuunnitelman laatimiseksi kiinteistöviraston, rakennusviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja mahdollisesti asuntotuotantotoimiston yhteisen toimitalon hankesuunnittelua ja rakennuttamista varten seuraavin ehdoin:

1

Uudisrakennus on suunniteltava ja toteutettava mahdollisimman hyvään kustannus-, tila- ja energiatehokkuuden tasoon.

Uudisrakennuksessa työtilojen työntekijää kohden laskettu neliötehokkuus ei saa ylittää 15 neliötä ja kokonaisneliömäärä 20 neliötä. Hankkeessa pyritään tätäkin tasoa parempaan tilatehokkuuteen

2

Uudisrakennuksen tilaratkaisuissa tulee ottaa huomioon virastoille asetetut tavoitteet toiminnan palvelu- ja tuotantoprosessien kehittämisestä.

Samoin suunnittelussa tulee soveltuvin osin noudattaa valtioneuvoston 18.12.2014 valtion toimitilastrategiasta tekemästä periaatepäätöksestä (liite 4) ilmeneviä toimitilojen suunnittelulle ja käytölle asetettuja tavoitteita erityisesti tilankäytön tehokkuutta ja muuntojoustavuutta koskevilta osin ja edelleen niin, että tilankäyttö mitoitetaan uudisrakentamisen ja muuttuvien työtapojen mahdollistaman korkeamman tilojen käyttöasteen mukaan.

3

Uudisrakennushanke tulee toteuttaa kaupungin suunnittelemana ja rakennuttamana vuokratilana sijoittajaomistukseen, jolloin kaupunki sitoutuu tilaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

4



Uudisrakennusta suunniteltaessa tulee rinnan tilasuunnittelun kanssa kehittää ja valmistautua ottamaan käyttöön uudenlaisia työtapoja, tilojen käyttötapoja ja valtuuston strategiapäätösten mukaisesti uutta johtamiskulttuuria sekä uusien teknisten työvälineiden hyödyntämistä. Samoin toteutus tulee suunnitella julkisen liikenteen ja kevyen liikenteen käyttöön kannustavaksi.

Tässä tarkoituksessa tulee asettaa virastojen yhteinen työryhmä yhdessä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston ja henkilöstöosaston kanssa hankesuunnitteluun liittyen valmistelemaan tilojen mahdollistamia virastojen yhteisiä prosesseja, asiakaspalveluja ja yhteisiä hallintopalveluja.

Käsittely

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Lisätään päätösesityksen kohtaan 1 seuraavat lauseet:

"Uudisrakennuksessa työtilojen työntekijää kohden laskettu neliötehokkuus ei saa ylittää 15 neliötä ja kokonaisneliömäärä 20 neliötä. Hankkeessa pyritään tätäkin tasoa parempaan tilatehokkuuteen."

Kannattaja: Hannu Oskala

Äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään päätösesityksen kohtaan 1 seuraavat lauseet: "Uudisrakennuksessa työtilojen työntekijää kohden laskettu neliötehokkuus ei saa ylittää 15 neliötä ja kokonaisneliömäärä 20 neliötä. Hankkeessa pyritään tätäkin tasoa parempaan tilatehokkuuteen."

Jaa-äännet: 1

Veronika Honkasalo

Ei-äännet: 13

Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka



18.05.2015

Kaj/3

Tyhjä: 1
Silvia Modig

Poissa: 0

Äänin 1 - 13 (1 tyhjä) kaupunginhallitus hyväksyi jäsen Männistön vastaehdotuksen mukaisesti muutetun esityksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sörnäisten Lihapiha-korttelin alustava kokonaistarkastelu, Ksv 26.1.2015
- 2 Sörnäisten Lihapiha-kortteli, vaihtoehtotarkastelu, Ksv 26.1.2015
- 3 Sörnäisten Lihapiha-kortteli, pinta-alatarkastelu, Ksv 26.1.2015
- 4 Valtion toimitilastrategia, VN:n periaatepäätös 18.12.2014
- 5 Khs 16.12.2013 (1360 §)
- 6 Khs 12.5.2014 (567 §)
- 7 Seminaarimuistio, virastopäälliköt 28 11 2014

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää varata kiinteistölautakunnalle 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelit nro 10575 ja 10576 kysymykseen tulevilta osiltaan liitteistä 1 -3 ilmenevien vaihtoehtojen selvittämiseksi ja hankesuunnitelman laatimiseksi kiinteistöviraston, rakennusviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja mahdollisesti asuntotuotantotoimiston yhteisen toimitalon hankesuunnittelua ja rakennuttamista varten seuraavin ehdoin:

1

Uudisrakennus on suunniteltava ja toteutettava mahdollisimman hyvään kustannus-, tila- ja energiatehokkuuden tasoon.

2

Uudisrakennuksen tilaratkaisuissa tulee ottaa huomioon virastoille asetetut tavoitteet toiminnan palvelu- ja tuotantoprosessien kehittämisestä.

Samoin suunnittelussa tulee soveltuvin osin noudattaa valtioneuvoston 18.12.2014 valtion toimitilastrategiasta tekemästä periaatepäätöksestä (liite 4) ilmeneviä toimitilojen suunnittelulle ja käytölle asetettuja



tavoitteita erityisesti tilankäytön tehokkuutta ja muuntojoustavuutta koskevilta osin ja edelleen niin, että tilankäyttö mitoitetaan uudisrakentamisen ja muuttuvien työtapojen mahdollistaman korkeamman tilojen käyttöasteen mukaan.

3

Uudisrakennushanke tulee toteuttaa kaupungin suunnittelemana ja rakennuttamana vuokratilana sijoittajaomistukseen, jolloin kaupunki sitoutuu tilaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

4

Uudisrakennusta suunniteltaessa tulee rinnan tilasuunnittelun kanssa kehittää ja valmistautua ottamaan käyttöön uudenlaisia työtapoja, tilojen käyttötapoja ja valtuuston strategiapäätösten mukaisesti uutta johtamiskulttuuria sekä uusien teknisten työvälineiden hyödyntämistä. Samoin toteutus tulee suunnitella julkisen liikenteen ja kevyen liikenteen käyttöön kannustavaksi.

Tässä tarkoituksessa tulee asettaa virastojen yhteinen työryhmä yhdessä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston ja henkilöstöosaston kanssa hankesuunnitteluun liittyen valmistelemaan tilojen mahdollistamia virastojen yhteisiä prosesseja, asiakaspalveluja ja yhteisiä hallintopalveluja.

Tiivistelmä

Ehdotuksen sisältö

Ehdotuksen pääsisältönä on ratkaista kysymys teknisen alan virastojen yhteisen toimitalon sijainnista ja käynnistää hankkeen suunnittelu sille asetettujen tavoitteiden mukaisesti sijoittajaomistukseen.

Ehdotetun päätöksen perusteella on tarkoitus laatia varattavaan kohteeseen hankesuunnitelmaesitys, joka tuodaan erikseen päätöksentekoon.

Ehdotuksen tarkoituksena ei ole ottaa kantaa henkilöstöä tai kaupungin organisaatiota koskeviin ratkaisuihin.

Kaupunginhallitukselle esitetään, että se päättäisi varata 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelit nro 10575 ja 10576 kysymykseen tulevilta osiltaan liitteistä 1 - 4 ilmenevien vaihtoehtojen selvittämiseksi ja hankesuunnitelman laatimiseksi kiinteistölautakunnalle kiinteistöviraston, rakennusviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja mahdollisesti asuntotuotantotoimiston yhteisen toimitalon hankesuunnittelua ja rakennuttamista varten.



Hanke koskee lähtökohtaisesti virastojen koko henkilökuntaa, jonka määrä nykyisellään on noin 1390. Pieni osa toiminnoista ja henkilöstöstä saattaa toiminnallisista syistä olla perusteltua sijoittaa erikseen.

Helsingin kaupungin teknisen alan virastojen (kiinteistövirasto, rakennusvirasto, kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvalvontavirasto ja asuntotuotantotoimisto) toimipisteet sijaitsevat yli kymmenessä kiinteistössä eri puolilla kaupunkia. Hajalleen sijoittuminen ei tue virastojen välisen yhteistyön sujuvuutta, asiakaspalveluiden saavutettavuutta ja kehittämisen tavoitteita. Eri puolilla kaupunkia sijaitsevista tiloista aiheutuu virastoille ylimääräisiä toiminta-, käyttö- ja kiinteistöpalveluiden kustannuksia.

Tavoitteet ja vaihtoehtotarkastelu

Kaupunginhallituksen kehotuksesta kiinteistövirasto on yhteistyössä näiden virastojen kanssa selvittänyt mahdollisuuksia ja vaihtoehtoja yhteisen toimitilan hankkimiseksi.

Kaupunginvaltuuston strategian mukaisesti tavoitteiksi asetettiin tällöin mm. nykyisten toimitilakustannusten alentaminen, virastojen välisen yhteistyön sujuvuuden parantaminen, asiakaspalveluiden parempi saavutettavuus ja virastojen yhteisten prosessien ja organisaation kehittämisen mahdollistaminen toimitilaratkaisun kautta.

Uudisrakennushankkeen ja sen mahdollistamien tehokkaiden tilaratkaisujen nähdään johtavan nykyistä alempiin vuosittaisiin tilakustannuksiin ja tekevän erityisesti myös mahdollisiksi virastojen yhteisten prosessien, asiakaspalvelun ja yhteisten hallintopalvelujen kehittämisen tehokkaammiksi ja tuottavuudeltaan nykyistä paremmiksi.

Uudella tehokkaammalla ja toimivammalla tilaratkaisulla nähtiin voitavan saavuttaa niin toiminnallisia kuin taloudellisiakin etuja nykytilanteeseen verrattuna. Varteenotettavaa on myös hyvin suunnitellun tilaratkaisun vaikutus työhyvinvointiin ja -viihtyvyyteen, millä on merkitystä henkilökunnan vaihtuvuuteen ja rekrytointiin.

Tavoitteet vastaavat monin osin valtioneuvoston 18.12.2014 tekemässä valtion toimitilastrategiaa koskevassa periaatepäätöksessä asetettuja tavoitteita, ja sitä onkin hanketta suunniteltaessa tarkoitus soveltuvin osin noudattaa.

Hankkeen lähtökohdiksi kiinteistövirasto laati yhteistyössä teknisen alan virastojen kanssa raportin yhteisestä tilahankkeesta. Raportissa tarkasteltiin hankkeen tarpeellisuutta, laajuutta, kustannuksia, alustavaa aikataulua sekä mahdollisia sijaintivaihtoehtoja.



Aikataulutavoitteeksi esitettiin korvaavien tilojen vapautuminen kokonaan tai vaiheittain 2 - 4 vuoden aikana eli vuosina 2016 - 2019.

Oma kiinteistökanta

Kaupunginhallituksen kehotuksen perusteella tutkittiin ensin teknisten virastojen yhteiseksi toimitaloksi soveltuvia kiinteistöjä ensin omassa kiinteistökannassa. Kun kaupungin omistamasta kiinteistökannasta ei löytynyt mahdollisena pidettäviä kohteita, selvitettiin yksityisen kiinteistökannan tarjontaa. Myös uudisrakentamisvaihtoehtoa pidettiin mahdollisena. Vertailukohtana pidettiin nykyisin käytössä olevia tiloja.

Vuokratilat olemassa olevassa kiinteistökannassa

Tutkituista tarjolla olevista ulkopuolisilta vuokrattavista tiloista Siltasaarenkadun Ympyrätaloon katsottiin olevan mahdollista sijoittaa virastojen toiminnot, joskaan ei kaikkia. Kiinteistön sijainti arvioitiin niin palvelutarjonnan kuin henkilöstön työ- ja työasiamatkojen kannalta tarkastelluista vaihtoehtoista ehkä parhaaksi. Muutto olisi kuitenkin kiinteistön nykyisten vuokrasopimusten johdosta mahdollista vain vaiheittain vuosien 2015-2022 aikana. Alustavan tarkastelun perusteella vaihtoehto osoittautui vertailukelpoisilta vuosikustannuksiltaan kalleimmaksi.

Toisen lopputarkasteluun valikoituneen vuokraohteen, Herttoniemessä sijaitsevan toimistokompleksin, Opus Business Parkin, arvioitiin tilojen määrän puolesta soveltuvan virastojen tarpeeseen, tosin vain niukasti, minkä lisäksi merkittävä määrä lisätiloja olisi ollut tarpeen hankkia muualta. Vuosikustannuksiltaan kohde olisi alustavassa tarkastelussa muihin vaihtoehtoihin verrattuna niukasti uudisrakennusvaihtoehtoja kalliimpi. Tässäkin vaihtoehdossa huonoksi puoleksi havaittiin se, että tilat vapautuisivat viidestä rakennusrungosta koostuvasta kohteesta vähitellen ja pitkäköönä aikana vuosina 2015 - 2022, ja hajallaan eri puolilta rakennuksia.

Useiden markkinoilla tarjolla olevien kohteiden tutkimisen jälkeen tarkastelussa päädyttiin siihen, ettei olemassa olevaan kiinteistökantaan sijoittuminen mahdollistaisi tavoiteltua toiminnan kehittämistä, minkä lisäksi jouduttiin toteamaan, että myöskään merkittäviä kustannussäästöjä ei vanhoihin tiloihin sijoittamalla olisi saavutettavissa. Tarkastelun tuloksena päädyttiin lopulta selvittämään toteutuskelpoisiksi arvioituja uudisrakentamisvaihtoehtoja.

Nykyiset tilat, yhteensä yli 43 000 htm², osin omissa kiinteistöissä, osin vuokratiloissa, todettiin joka tapauksessa kalleimmiksi ja epätarkoituksenmukaisimmiksi kaikilla asetetuilla kriteereillä tarkasteltuna.



Uudisrakentamisvaihtoehdot

Yhtenä uudisrakentamisvaihtoehtona tarkasteltiin alustavasti kaupungin omien kiinteistöjen kehittämistä osoitteissa Siltasaarenkatu 13 ja Toinen Linja 7. Molemmat rakennukset ovat lähivuosina täydellisen peruskorjauksen tarpeessa. Tontteja kehitettäisiin rakentamalla nykyiset rakennusvalvontaviraston ja HKL:n käytössä olevat viristorakennukset korvaavat kaksi uudisrakennusta, joilla olisi sisäyhteys alimmalla sisäänkäyntitasolla. Kohteen etuna olisi hyvä sijainti ja joustavuus tilatarpeiden muuttuessa.

Kaupungin Kalasatamassa Kulosaaren sillan pohjoispuolella omistamalle valmiiksi asemakaavoitetulle rakentamattomalle tontille tutkittiin uudisrakentamisvaihtoehtoa, joka mahdollistaisi sen, että kaupunki pääsisi suunnittelemaan kohteen tarpeittensa mukaisesti järjestäen toimitilat toimivasti ja tilatehokkaasti.

Toisaalta Kalasataman kohteella arvioitiin tulevaisuudessa alueen kehittyessä saattavan olla kysyntää myös merkittävien yksityisten yritysten sijoittumispaikkana. Tämän vuoksi päädyttiin tutkimaan vaihtoehtoisia uudisrakentamiskohteita vastaavilla sijainneilla. Esiin nousi uudisrakennuksen toteutusmahdollisuuksia kaupungin omistuksessa olevassa Sörnäisten ns. Lihapihan korttelissa.

Toteutusmalli

Uudisrakentamisvaihtoehdon tarkastelussa yhtenä lähtökohtana tuli pitää kaupungin strategiassa sekä tulo- ja menoarviossa asetettua investointikattoa.

Tämä huomioon ottaen tarkasteltiin vaihtoehtoisia toteutustapoja, jolloin päädyttiin siihen, että hanke olisi toteutettavissa kaupungin kannalta edullisimmin, mikäli se toteutettaisiin vuokrahankkeena niin, että kaupunki toimisi hankkeen suunnittelijana ja rakentajana, mutta hanke toteutettaisiin sijoittajaomistukseen. Kaupunki sitoutuisi hoito- ja ylläpitovastuullaan tilaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Varattavaksi ehdotettava Sörnäisten Lihapiha-korttelin kohde nähtiin näin toteutettuna vuosikustannuksiltaan vaihtoehtoista edullisimpana ja kustannustehokkaimpana, minkä lisäksi Kalasataman metroaseman ja tulevan Kalasataman keskuksen julkisen liikenteen solmukohtan läheisyydessä sijaitseva rakennus olisi saavutettavuudeltaan erinomainen. Hankkeen aikataulu mahdollistaisi kaikkien virastojen yhtäaikaisen siirtymisen arviolta vuoden 2018 loppuun mennessä, jolloin toiminta päästäisiin heti aloittamaan uusien toimintatapojen ja prosessien mukaisena.



Kaupunginhallituksen kehotuksen mukaisesti uuden toimitilaratkaisun tutkimisen rinnalla on kehitetty vaihtoehtoja virastojen nyt käytössä olevien kaupungin omistamien kiinteistöjen kehittämiseksi ja realisoimiseksi. Nykyisistä vuokratiloista voitaisiin kaikissa vaihtoehtoissa luopua.

Ajankohtaisin on rakennusviraston käytössä Kasarmikadulla olevasta kalliissa peruskorjausvaiheessa olevasta rakennuksesta luopuminen ja kohteen luovuttaminen uudisrakentamiseen. Kaupunginvaltuusto hyväksyi tätä koskevan esityksen kokouksessaan 5.5.2015.

Esittelijän perustelut

Esityksen tausta

Kaupunginhallituksen valmistelukehotukset

Kaupunginhallitus päätti 8.11.2010 (1216 §) oikeuttaa kiinteistöviraston vuokraamaan Keskinäinen vakuutusyhtiö Ilmariselta viraston hallinto- ja tonttiosastojen käytössä nyt olevat tilat, ja edellytti samalla, että kiinteistövirasto laatii suunnitelman viraston sijoittumisesta kaupungin omiin tiloihin.

Kaupungin toimintojen jatkosijoittelussa kiinteistövirastolle tuli päätöksen mukaan etsiä yhteiset tilat kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvonnan sekä mahdollisesti rakennusviraston ja asuntotuotantotoimiston kanssa.

Kiinteistöviraston tilakeskus valmisteli valmistelukehotuksen perusteella raportin yhteisestä tilahankkeesta yhteistyössä mainittujen hallintokuntien kanssa.

Raportissa tarkasteltiin hankkeen tarpeellisuutta, laajuutta, kustannuksia, alustavaa aikataulua ja mahdollisia sijaintivaihtoehtoja.

Kaupunginhallitus päätti 14.5.2012 merkitä raportin tiedoksi ja kehotti samalla kiinteistövirastoa yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen (nyk. kaupunginkanslia), rakennusviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja asuntotuotantotoimiston kanssa valmistelemaan tarveselvityksen yhteistä tilahanketta varten.

Hanke on sittemmin edennyt vaiheeseen, jossa laajan selvityksen tuloksena on todettu, ettei suunniteltuja toiminnallisia, aikataulullisia ja tilallisia tarpeita vastaavia hyviä vaihtoehtoja ollut tarjolla. Tämän jälkeen on selvitetty uudisrakentamisvaihtoehtoja, jotka mahdollistaisivat ajanmukaisten toimitilaratkaisujen suunnittelun rinnan virastojen yhteisten prosessien kehittämisen kanssa. Samalla olisi



mahdollista päästä tilankäytöltään huomattavasti nykyistä tehokkaampiin ja myöskin valtion tahollaan päättämää uutta toimitilastrategiaa vastaaviin tilaratkaisuihin.

Tarveselvitys

Helsingin kaupungin teknisen alan virastojen toimipisteet sijaitsevat yli kymmenessä kiinteistössä eri puolilla kaupunkia. Hajalleen sijoittuminen ei tue virastojen välisen yhteistyön sujuvuutta eikä asiakaspalveluiden saavutettavuutta ja kehittämisen tavoitteita. Eri puolilla kaupunkia sijaitsevista tiloista aiheutuu virastoille ylimääräisiä toiminta-, käyttö- ja kiinteistöpalveluiden kustannuksia.

Suurin osa nykyisistä tiloista sijoittuu kaupungin omiin kiinteistöihin, mutta tiloja on vuokrattu myös ulkopuolelta. Virastojen käytössä oleva pinta-ala on yhteensä 44 290 htm² eli noin 30 htm²/ työntekijä, kun vuokra-alasta vähennetään autohalli- yms. tilojen osuus.

Tavoitteena on, että uudella tehokkaammalla ja toimivammalla tilaratkaisulla voitaisiin saavuttaa pitkävaikutteisia toiminnallisia, taloudellisia ja työviihtyvyyteen ja henkilökunnan rekrytointiin liittyviä etuja nykytilanteeseen verrattuna.

Alustavissa selvityksissä hankkeen hyötyalana päädyttiin pitämään yhteensä 24 290 htm², jolloin sen perusteella arvioitu huoneistoala olisi yhteensä 33 100 htm² eli 24 htm²/ henkilö. Työtilojen tilatehokkuus oheistiloinen, ilman virastojen yhteisiä asiakaspalvelu-, auditorio-, kokous-, ravintola- ja arkistotiloja, olisi tuolloin 19,3 htm²/ henkilö. Jatkossa suunnitelmaa on kuitenkin tarkoitus kehittää selvästi tehokkaammaksi monitilaratkaisuksi.

Tarveselvityksessä tutkittiin tarkemmin viittä vaihtoehtoa, joista kolme perustui uudisrakentamiseen ja kaksi kaupungin omistamiin kiinteistöihin. Markkinoilla tarjolla olevia kiinteistöjä ei sisällytetty selvitykseen.

Nykyisten tilojen kustannukset arvioitiin diskonttaamalla 30 vuoden vuokrat 5 %:n korko- ja 3 %:n inflaatio-olettamalla noin 190 miljoonaksi euroksi, kun otetaan huomioon edessä olevat peruskorjaustarpeet.

Tutkittujen vaihtoehtojen kustannukset arvioitiin vastaavin olettamin noin 130 miljoonasta 175 miljoonaan euroon.

Investoinnin arvoksi tontti mukaan luettuna laskettiin parhaina pidetyissä vaihtoehtoissa 131 - 147 miljoonaa euroa. Vapautuvien tilojen myynnistä arvioitiin saatavan 62 miljoonaa euroa, jolloin



investoinnin nettomääräksi voitiin arvioida noin 70 - 85 miljoonaa euroa.

Johtopäätökset tarveselvityksen tuloksista ja kaupunginhallituksen päätös

Vaikka käyttökustannuksissa nähtiin tehtyjen laskelmien mukaan olevan saavutettavissa merkittävääkin säästöä, vaihtoehtojen katsottiin nykytilanteessa johtavan edellytettyyn matalaan investointitasoon verrattuna suuriin investointeihin. Siksi katsottiin erityisesti vallitsevat toimitilamarkkinat huomioon ottaen perustelluksi tutkia, onko markkinoilta löydettävissä tiloiltaan ja toiminnallisilta ominaisuuksiltaan hyväksyttäviä vaihtoehtoja vähäisemmin kustannuksin. Tällöin olisi myös mahdollista päätyä vuokrausvaihtoehtoon, joka voisi mahdollistaa eri yksiköiden joustavan vaiheittaisen siirtymisen nykyisistä toimitiloistaan.

Jotta tilahankintaa voitaisiin pitää myös taloudellisesti hyväksyttävänä toiminnassa ja tilankäytössä saavutettavien välillisten hyötyjen lisäksi, yhtenä edellytyksenä hankkeelle asetettiin virastojen käytössä nykyisin olevien tilojen ja tonttien kaavallinen kehittäminen ja realisointi.

Helsingin kaupungin teknisen alan virastot eli asuntotuotantotoimisto sekä kaupunkisuunnittelu-, kiinteistö-, rakennusvalvonta- ja rakennusvirasto laativat yhteistyössä tarveselvityksen virastojen sijoittumisesta yhteisiin, kaupungin omistamiin tiloihin.

Kaupunginhallituksen päätös 16.12.2013

Kaupunginhallitus päätti 16.12.2013 (1360 §) merkitä tarveselvityksen tiedoksi, ja kehottaa kiinteistövirastoa yhteistyössä muiden teknisen alan virastojen ja kaupunginkanslian kanssa tutkimaan 30.4.2014 mennessä teknisten virastojen yhteiseksi toimitaloksi soveltuvia kiinteistöjä ensi sijassa olemassa olevassa kiinteistökannassa.

Kaupunginhallitus totesi päätöksessään, että mikäli markkinoilta löytyy sopivaksi arvioitu kohde, sen hankkimista koskeva asia tulee tuoda erikseen päätettäväksi hankkeen taloudellisuutta koskevine vertailutietoineen.

Uuden toimitilan todettiin voivan sijaita myös kantakaupungin ulkopuolella.

Toimitilaa arvioitaessa tuli ottaa huomioon mm. yhteisten palveluiden mahdollisesti tuomat tilasäästöt ja pitämään tavoitteena sitä, että työtilojen tilatehokkuus oheistiloineen, ilman virastojen yhteisiä



asiakaspalvelu-, auditorio-, kokous-, ravintola- ja arkistotiloja, on noin 15 htm²/ henkilö ja korkeintaan 20 htm²/ henkilö.

Samalla kaupunginhallitus kehotti kiinteistövirastoa yhteistyössä tilojen nykyisten haltijoiden kanssa, uuden toimitilaratkaisun taloudellisten edellytysten luomiseksi, ryhtymään toimiin, joilla vapautuvat tilat tontteineen saadaan tehokkaasti hyödynnettyä niitä kehittämällä ja realisoimalla.

Tässä tarkoituksessa kaupunginhallitus kehotti kaupunkisuunnitteluvirastoa valmistelemaan kaavamuutokset niille teknisen toimialan virastojen käytössä nyt oleville kiinteistöille, joiden purkava saneeraus tulee kysymykseen. Näitä ovat osoitteissa Junailijankuja 3, Toinen linja 7, Siltasaarenkatu 13 ja Kasarmikatu 21 sijaitsevat kiinteistöt.

Kaupunginhallituksen päätös 16.12.2013 liitteineen on liitteenä 5.

Toimenpiteet päätöksen jälkeen

Kiinteistöviraston tilakeskus käynnisti joulukuussa 2013 kaupunginhallituksen päätöksen mukaisen selvitystyön ja tilasi hakuprosessia avustavan konsulttityön Newsec Advice Oy:ltä.

Tilakeskus pyysi avoimella haulla, edellä mainituilla ja 28.2.2013 päivätyn tarveselvityksen mukaisilla tavoitteilla, tarjoukset 25 000 - 33 000 htm² laajuisen toimitilan vuokraamisesta Helsingin kaupungin teknisen alan virastoille ja niiden nykyisen kokoiselle henkilöstölle, n. 1374. (Tarkistettu henkilömäärä virastoissa on tällä hetkellä 1390). Aikataulutavoitteeksi esitettiin tilojen vapautuminen kokonaan tai vaiheittain 2 - 5 vuoden aikana eli vuosina 2016 - 2019. Ilmoitus julkaistiin Kauppalehdessä 15.1.2014.

Tilakeskus sai 31.1.2014 mennessä tarjoukset yhteensä 28 erilaisesta toteutusvaihtoehdosta. Viisi oli uudisrakennuskohteita, joita ei otettu mukaan arviointiin. Hylkäysperusteet olivat pääasiallisesti tilojen riittämätön laajuus, saavutettavuus ja soveltumattomuus tilaohjelmaan tai aikatauluun.

Neljästä parhaimmaksi arvioidusta kohteesta pyydettiin lisätiedot ja tarkennetut tarjoukset 20.3.2014 mennessä. Tarjottujen kohteiden laatuvertailu ja soveltuvuuden arviointi tehtiin saadun tarjousmateriaalin ja kohdekäyntien perusteella.

Parhaimmiksi arvioitujen kohteiden pinta-alat ovat 25 500 htm² - 32 400 htm². Kokonaistehokkuus on siten työntekijää kohden 18,3 htm² - 23,3 htm². Koska kohteista ei ole tehty virastojen tilaohjelmaan perustuvia



suunnitelmia, ei yhteisten tilojen ja varsinaisten työtilojen osuutta pinta-alasta ole tiedossa. Arvio tilatehokkuudeksi työntekijää kohden ilman yhteisiä tiloja on kohteesta riippuen 13,3 htm² - 18,3 htm².

Tarjotut tilat edellyttivät työpisteiden sijoittamista nykyistä selvästi tehokkaampaan työympäristöön: lähes kaikki työpisteet tulevat sijaitsemaan erikokoisissa avotiloissa monitilatoimistoratkaisuin. Tehokkuuden lisäksi näin voitaisiin hyvällä suunnittelulla päästä paremman vuorovaikutuksen ja tiedonkulun mahdollistaviin joustaviin ja monikäyttöisiin tiloihin.

Tehdyn selvityksen perusteella todettiin, ettei olevasta kiinteistökannasta löydy tällä hetkellä kaikkien teknisen alan virastojen yhteenlaskettua tilatarvetta ja asetettuja tavoitteita vastaavaa kiinteistöä riittävän edullisella vuokratasolla.

Johtopäätöksenä virastot esittivät neuvottelujen jatkamista kahden tai useamman tarjoajan kanssa vuokran ja tilojen soveltuvuuden, tilamitoituksen ja tiloihin kohdistuvien muutostöiden selvittämiseksi tarkemmin. Tavoitteeksi asetettiin, että kaupunginhallitukselle olisi syksyllä tuotavissa päätettäväksi jatkoneuvottelujen tuloksena uusi, tarkempiin teknisiin ja taloudellisiin selvityksiin perustuva esitys vuokratilasta tai uudisrakennuksesta omalle tontille. Suunnittelutyö pitäisi käynnistää kuluvana vuonna, jotta tilat olisivat käytettävissä vuoden 2019 alusta alkaen.

Kaupunginhallituksen päätös 12.5.2014

Kaupunginhallitus kehotti 12.5.2014 (567 §) virastojen esityksen johdosta kiinteistövirastoa omistajien kanssa neuvotellen ja yhteistyössä muiden teknisen alan virastojen kanssa jatkamaan syventävää tarkastelua vuokran ja tilojen soveltuvuuden, tilamitoituksen ja tiloihin kohdistuvien muutostöiden selvittämiseksi tarkemmin kahdessa tutkituista kohteista: Ympyrätalo osoitteessa Siltasaarenkatu 18 - 20 ja Opus Business Park -kompleksi osoitteessa Hitsaajankatu 20, 22 ja 24.

Kaupunginhallitus totesi vielä, että virastolla oli edelleen mahdollisuus tutkia myös muita toimeksiannon ehdot täyttäviä kohteita.

Tavoitteena tuli tällöin pitää sitä, että kaupunginhallitus saa syksyllä jatkoneuvottelujen tuloksena päätettäväkseen uuden, tarkempiin teknisiin ja taloudellisiin selvityksiin perustuvan esityksen kaupungin teknisen alan virastojen yhteiseksi tilahankkeeksi.

Kaupunginhallituksen 12.5.2014 tekemä päätös on liitteenä 6.



Selvityksessä jatkoon valikoituneiden kohteiden syvempi tarkastelu ja vertailu

Tarkastelun lähtökohdat

Hankkeen tavoitteena on kaupungin teknisen alan virastojen tilojen kehittäminen ja uudistaminen siten, että otetaan huomioon asiakkaiden palvelutason parantaminen sekä palvelu- ja tuotantoprosessien kehittämisen tukeminen keskittämällä ja tiivistämällä hallintotiloja.

Tilojen keskittäminen ja tiivistäminen tuo säästöjä henkilöstökuluissa ja tilakustannuksissa, sillä päällekkäisiä toimintoja ja tiloja voidaan karsia ja tilojen käyttöastetta nostaa. Yhteiset tilat mahdollistavat tehokkaammat palvelut, paremman tiedonkulun virastojen välillä ja madaltavat kynnystä tiedon ja osaamisen jakamiseen.

Toimitilahankkeen keskeinen kriteeri on tilojen saavutettavuus niin asiakkaiden, henkilökunnan kuin yhteistyökumppaneidenkin näkökulmasta. Muut yhteistyökumppanit kaupungin organisaatiossa sijaitsevat pääasiassa kaupungin keskustan alueella.

Yhteisen toimitilarakennuksen tulee olla osa julkista kaupunkitilaa ja helposti lähestyttävä, matalan kynnyksen palvelukeskus helsinkiläisten luontevien liikkumisreittien varrella.

Uusille tiloille asetettuja tavoitteita ovat saavutettavuuden lisäksi terveellisyys ja turvallisuus, ympäristövastuun kysymykset kuten energiatehokkuus ja elinkaaritaloudellisuus sekä tilojen rakennus- ja talotekninen käyttö- ja muuntojoustavuus.

Yhteisen toimitilahankkeen tarkoituksena on vastata näihin tarpeisiin ja tavoitteisiin.

Helsingin kaupungin teknisen alan virastot eli asuntotuotantotoimisto, kaupunkisuunnittelu-, kiinteistö-, rakennusvalvonta- ja rakennusvirastot ovat laatineet yhteistyössä 28.2.1013 päivätyn tarveselvityksen virastojen sijoittumisesta yhteisiin, kaupungin omistamiin tiloihin.

Kaupunginhallitus käsitteli tarveselvitystä kokouksessaan 16.12.2013 ja päätti kehottaa virastoja tutkimaan teknisten virastojen yhteiseksi toimitaloksi soveltuvia kiinteistöjä ensi sijassa olemassa olevassa kiinteistökannassa. Kaupunginhallitus asetti tällöin tavoitteeksi myös, että työtilojen tilatehokkuus oheistiloineen ilman yhteisiä asiakaspalvelu-, kokous-, ravintola- ja arkistotiloja on noin 15 htm²/henkilö ja kuitenkin korkeintaan 20 htm²/henkilö.

Tilakeskus käynnisti kaupunginhallituksen päätöksen mukaisen avoimen hakuprosessin joulukuussa 2013. Virastot tekivät olemassa olevassa kiinteistökannassa tarjottavana olevista tiloista saatujen



tarjousten laatuvertailun ja soveltuvuuden arvioinnin tarjousmateriaalin ja kohdekäyntien perusteella.

Kaupunginhallitus päätti 12.5.2014 (567 §) virastojen tekemän selvityksen perusteella kehottaa kiinteistövirastoa omistajien kanssa neuvotellen ja yhteistyössä muiden teknisen alan virastojen kanssa jatkamaan syventävää tarkastelua vuokran ja tilojen soveltuvuuden, tilamitoituksen ja tiloihin kohdistuvien muutostöiden selvittämiseksi tarkemmin osoitteissa Siltasaarenkatu 18 - 20 ja Hitsaajankatu 20, 22 ja 24 sijaitsevien tilojen osalta. Kaupunginhallitus totesi edelleen, että virastoilla on mahdollisuus tutkia myös muita toimeksiannon ehdot täyttäviä kohteita.

Virastojen toimitalolle asetettavat tavoitteet

Tällä hetkellä virastot sijoittuvat yli kymmeneen eri toimipisteeseen joko kaupungin omiin kiinteistöihin tai ulkopuolelta vuokrattuihin tiloihin. Virastojen käytössä oleva pinta-ala on nyt yhteensä 43 437 htm² eli noin 31 htm²/työntekijä. Tiloista maksettavat vuokrat ovat yhteensä 8,45 M€.

Virastojen tavoitteena on saada yhteinen toimitalo, jolla on seuraavat ominaisuudet:

- Työympäristönä terveellinen ja turvallinen
- Palvelut, kuten erilaiset luvat, asunto-, kaava- ja tonttiasiat, lautakuntien toiminta ja tiedottaminen jne. ovat kaikkien kaupunkilaisten saavutettavissa mahdollisimman sujuvasti
- Mahdollisuus kehittää ja tehostaa virastojen toimintaa ja yhteistyötä sekä hyödyntää nykyinen ja tulevaisuuden teknologia
- Pinta-alaltaan riittävän kokoinen työ-, asiakaspalvelu-, kokous- ja tukitilojen sijoittamiseksi

Edellä mainittujen tavoitteiden toteutumiseksi on kaikkien tilojen pinta-alan oltava kohteesta riippuen noin 20 htm²/henkilö ja työtilojen tilatehokkuuden ilman yhteisiä tiloja noin 15 htm²/henkilö.

Autopaikkamäärä on tarveselvityksessä laskettu nykyisen tarpeen mukaan noin 350 autopaikaksi. Autopaikkojen toteutus tulee ratkaistaviksi kussakin sijoitusvaihtoehdossa erikseen. Tällöin tulevat tarkasteltavaksi myös uudenlaiset toimintatavat ja liikkumisen ratkaisut.

Jatkoneuvottelujen tuloksena saadut tarjoukset

Tilakeskus pyysi kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti kiinteistöjen omistajilta tarkennetut esitykset jatkoselvitettävistä kohteista osoitteissa Siltasaarenkatu 18 - 20 ja Hitsaajankatu 20, 22 ja



24 virastojen tilaohjelman ja muiden tarveselvityksessä määriteltyjen laadullisten vaatimusten toteutumisesta. Tilakeskus pyysi myös tarkennetut tiedot muutostöiden jälkeen virastojen käyttöön vapautuvien tilojen laajuuksista, aikataulusta ja vuokrasta.

Kohteisiin järjestettiin tutustumiskäynnit kaupungin edustajille 9.6. ja 23.6.2014. Tarjousten vertailu perustuu saatuun tarkennettuun tarjousmateriaaliin sekä kohdekäynteihin.

Tarjousten vertailu

Vaihtoehtojen saavutettavuustarkastelu

Kaupunkisuunnitteluvirasto laati saavutettavuustarkastelun selvitettävänä olevista kohteista. Saavutettavuutta tarkasteltiin asioinnin, työtehtävissä liikkumisen sekä työssäkäynnin kannalta. Saavutettavuutta analysoitiin erikseen joukkoliikenteen käyttäjien, henkilöautoilijoiden, kävelijöiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta.

Työssä kehitettiin Helsingin alueiden saavutettavuutta kuvaava indeksi (nk. HESA-indeksi), joka huomioi alueiden välisten matka-aikojen lisäksi myös potentiaalisten matkojen määrän.

Parhaimmin saavutettavat kohteet ovat Hakaniemessä sijaitsevat Ympyrätalo ja uudisrakennus osoitteessa Siltasaarenkatu 13/Toinen Linja 7. Verkkosaari oli hieman heikommin saavutettavissa kuin Hakaniemi muissa kuin asiointimatkoissa joukkoliikenteellä, jossa Verkkosaari oli paras. Heikoimmin saavutettavaksi kohteeksi kaikissa tarkasteluissa osoittautui Hitsaajankadulla sijaitseva Opus. Verkkosaaren saavutettavuus paranee nykyisestä kun Kalasatamaan rakennettava raitiotieverkko ja kaavaillut bussilinjat ovat käytössä.

Tarjotut vuokraohteet

Siltasaarenkatu 18 - 20, Ympyrätalo

Hakaniemessä sijaitseva Ympyrätalo on arkkitehtien Kaija ja Heikki Sirenin suunnittelema, vuonna 1968 valmistunut ja 2004 peruskorjattu rakennus. Rakennus on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-1. Siinä on yhdeksän maanpäällistä kerrosta ja kaksi kellarikerrosta.

Kohteessa on vuokrattavaa huoneistoalaa yhteensä 25 610 htm² ilman autopaikoituksen tiloja. Rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta ja kymmenen maanpäällistä kerrosta, joista ylin on kokonaan taloteknistä tilaa. Ensimmäinen ja toinen kerros eivät muodosta yhtenäistä kerrostasoa, vaan jakautuvat kahteen osaan. Ylemmässä kellarikerroksessa ovat rakennuksen huolto-, varasto- ja sosiaalityilat ja



alemmassa kellarikerroksessa hallitilat 118 autolle. Normaalkerrokset 3 - 9, ovat matalia, kerroskorkeuden ollessa 2900 mm.

Alustavan selvityksen mukaan voidaan yhteen työtilakerrokseen sijoittaa hyvin toimivana monitilaratkaisuna noin 152 työpistettä tilatehokkuudella noin 17 htm²/henkilö ja koko rakennukseen noin 1125 henkilöä tilatehokkuudella n. 22,7 htm²/henkilö. Tarveselvityksen tilaohjelma on mitoitettu 1374 työntekijälle eli lisätilaa tarvitaan 250 työntekijälle, teoreettisesti laskien noin 5000 htm².

Rakennukseen joudutaan tekemään tila- ja taloteknisiä muutostöitä ennen kuin virastot voivat ottaa tilat käyttöönsä. Ensimmäiseen ja toiseen kerroksen sijoitettavat yhteiset asiakaspalvelu-, kokous-, neuvottelu- ja ruokailutilat edellyttävät kustannuksiltaan suurimmat muutostyöt.

Tämä muutos tarkoittaa ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevien liiketilojen poistamista. Tilat vapautuvat vaiheittain vuosina 2014 - 2021 ja olisivat virastojen käytössä tarvittavien muutostöiden jälkeen kokonaisuudessaan vuonna 2022. Ensimmäinen ja toinen kerros olisivat otettavissa käyttöön muutostöiden jälkeen pääosin ajalla 2021 - 2022.

Vuoden 2016 alussa on käytettävissä yhteensä 9742 htm² eli työtilat noin 500 henkilölle kerroksissa 5 - 9 tilatehokkuudella 19,5 htm²/henkilö. Ensimmäisen kerroksen tasolla olisi tällöin pieni, 47 htm² suuruinen aulavahtimestarin tila. Näihin neliöihin on laskettu mukaan rakennuksesta tällä hetkellä kaupungin tietokeskukselle vuokrattuna olevat tilat, yhteensä noin 2200 htm². Ympyrätalosta kaupungin virastoille vuokrattuna oleville tiloille tulee osoittaa korvaavat tilat.

Vaiheittain vapautumisen ajaksi on vuokraaja tarjonnut korvaavia työtiloja osoitteesta Sörnäistenkatu 1 ja väliaikaisia asiakaspalvelutiloja osoitteissa Mikonkatu 7 ja Jaakonkatu 3 (Graniittitalo).

Ympyrätalon sijainti on erinomainen sekä asiakkuuden, työtehtävissä liikkumisen että työpaikkaliikenteen näkökulmasta. Rakennus on hyvin tunnistettavissa viraston omaksi rakennukseksi (vahva imago). Sen pyöreä muoto on sekä mahdollisuus että haaste; kerrokseen rakentuvat valoisat, hyvin orientoituvat, mutta muuntelumahdollisuuksiltaan jossain määrin rajalliset tilat. Tilallinen perusratkaisu ei myöskään tue riittävästi eri kerrokseen sijoittuvien virastojen välistä yhteistyötä ja kohtaamista.

Opus Business Park 1, 2 ja 3, Hitsaajankatu 20, 22, ja 24

Vuokrattavaksi tarjottu kiinteistö, Opus Business Park, muodostuu kolmesta eri kiinteistöstä, viiteen eri lamelliin jakautuvasta



rakennuksesta, jotka ovat valmistuneet vuosina 2002 – 2008. Kohde sijaitsee Herttoniemessä, voimassa olevan asemakaavan mukaisilla tonteilla Hitsaajankadun, Laivalahdenportin, Linnanrakentajantien sekä Kipinä- ja Liekki-katujen rajaamissa kortteleissa 43288 ja 43289, KT toimisto-rakennusten korttelialue, osoitteissa Hitsaajankatu 20,22 ja 23. Rakennukset sijaitsevat noin 400 m etäisyydellä Herttoniemen metro-asemalta ja bussiterminaalista.

Esitetyn tarjouksen mukainen laajuus ilman pysäköintihallia ja teknisiä tiloja on 22 125 htm². Tarjous sisältää rakennusten Opus 2 ja 3 yhdistävän sisäänkäyntiaulan ja ylempien kerrosten välisten kulkusiltojen lisärakentamisen. Lisärakentaminen vaatii asemakaavan muutoksen kadun muuttamiseksi toimitilarakentamiseen soveltuvaksi alueeksi.

Pysäköintihallin laajuus on 10449 brm². Autopaikkoja on kohteessa yhteensä 365, joista hallissa 352 paikkaa ja 70 polkupyöräpaikkaa. Polkupyörille on lisäksi tilaa katutasolla. Autopaikkojen määrä mahdollistaa nykyisen kaltaiseen ja lisääntyväinkin henkilöautoiluun pohjautuvan liikkumisen työkohteisiin virka-aikana sekä myös lisääntyvän työmatkaliikenteen omalla autolla.

Laajennuksen jälkeen rakennuksissa on yhteisiä tiloja noin 6000 htm² ja monitilakonseptin mukaista työtilaa tehokkuudella 15 htm² / henkilö yhteensä 1050 työntekijälle. Tarveselvityksen tilaohjelma on mitoitettu 1374 työntekijälle. Kaikki virastot eivät mahdu tarjottuihin rakennuksiin, vaan lisätilaa tarvitaan noin 300 työntekijälle, teoreettisesti laskien 6000 htm².

Opus 1 8684 htm², lisäksi 1. kerrokseen rakennettavat arkistotilat 1695 htm², autopaikkoja 97.ap

Opus 2 4806 htm², autopaikkoja 111 ap

Opus 3 8634,5, autopaikkoja 157 ap

Kiinteistöön joudutaan tekemään tila- ja taloteknisiä muutostöitä ennen kuin virastot voivat ottaa tilat käyttöönsä. Virastojen asiakaspalvelu-, kokous-, neuvottelu-, ruokailu- ja arkistotilojen sijoittaminen 1. kerrokseen sekä niihin liittyvä laajennusosa aiheuttaa suurimmat muutostyöt. Tilat ovat otettavissa virastojen käyttöön tarvittavien muutostöiden jälkeen vaiheittain 2015 – 2022. Viimeistään vuoden 2016 alusta olisi virastojen käytettävissä tilaa noin 13 800 htm² ja 248 autopaikkaa.

Uudisrakennusvaihtoehdot

Sörnäinen

Postiosoite

PL 10
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



Vaihtoehtona vuokrahankkeelle on tutkittu muuntojoustavan, tila-, energia-, ympäristö-, ja kustannustehokkaan uudisrakennuksen toteuttamista Sörnäisiin ns. Lihapihan kortteleihin, Kalasataman rakenteille lähtevän keskuksen ja metro-aseman läheisyyteen Tukutorin alueen viereen kaupungin omille tonteille. Alustavien selvitysten mukaan tonteille on mahdollista rakentaa virastojen tarvetta vastaava toimistorakennus.

Tontit omistaa kaupunki, mutta vuokraoikeudet ovat tällä hetkellä YIT:n ja Hartelan hallinnassa. Näiden siirrosta kaupungille on sovittava erikseen, mikäli toimitilahanke toteutetaan ko. kortteliin.

Etäisyys Kalasataman metroasemalle on kohtuullinen ja paikka on hyvin myös asiakkaiden saavutettavissa ja sijainti riittävän lähellä keskusta-alueita niin, etteivät matka-ajat työtehtävissä liikuttaessa muodostu liian pitkiksi. Lähistölle on nousemassa paitsi Kalasataman etelä- ja pohjoisosat yhdistävä liike-, asuin-, hotelli- ja toimistokokonaisuus myös sosiaali- ja terveystieteiden käyttöön tuleva uusi monipuolinen terveys- ja hyvinvointikeskus. Avoin palvelurakennus vahvistaa Sörnäisten ja Kalasataman kehittymistä.

Uudisrakennukseen on suunniteltavissa tehokas ja muuntojoustava ratkaisu, joka mahdollistaa toiminnan kehittämiseksi asetetut tavoitteet. Rakennus voisi olla käytössä vuoden 2019 alusta alkaen.

Uudisrakennuksen laajuus on suunniteltavissa noin 27 000 htm²:n kokoiseksi ja voidaan mitoittaa tarveselvityksen mukaiselle tarpeelle eli 1374 henkilölle. Kohteessa voidaan saavuttaa kaikki tilat huomioiden alle 20 htm² / henkilö tilatehokkuus ja ilman yhteisiä tiloja vastaavasti noin 15 htm²:n . Kaikki virastot voivat muuttaa uusiin tiloihin samanaikaisesti.

Siltasaarenkatu 13 / Toinen Linja 7

Vaihtoehtona uusiksi toimitiloiksi on alustavasti tarkasteltu myös kaupungin omien kiinteistöjen kehittämistä osoitteissa Siltasaarenkatu 13 ja Toinen Linja 7. Siltasaaren sijainti on Sörnäisten tavoin hyvä asiakkaiden palvelun näkökulmasta, samoin sijainti lähellä keskustaa helpottaa työtehtävissä liikkumista ajatellen mm. yhteistyökumppaneita kaupungin organisaatiossa.

Molemmat rakennukset ovat lähivuosina täydellisen peruskorjauksen tarpeessa. Tontteja kehitettäisiin rakentamalla nykyiset virastorakennukset korvaavat kaksi uudisrakennusta, joilla olisi sisäyhteys alimmalla sisäänkäyntitasolla eli tasolla + 5.5. Hakaniemen metroaseman Siltasaarenkadun puoleinen lippuhalli jäisi osaksi rakennusta.



Kaksi rakennusta on omistamisen näkökulmasta edullinen ratkaisu mahdollistaessaan tarvittaessa myös sujuvan luopumisen tilatarpeen muuttuessa joko teknisen alan virastoissa tai viereisessä Kallion virastotalossa.

Laadittu alustava kaupunkikuvallinen tarkastelu osoittaa, että kohteeseen on mahdollista saada esitetyllä ratkaisulla huoneistoalaa enintään 29 300 htm² ilman teknisiä ja paikoitustiloja. Tällöin työtilojen tehokkuuksilla 15 htm²/henkilö ja kaikki tilat mukaan lukien 20 htm²/henkilö on rakennuksiin mahdollista saada virastojen tarpeeseen riittävän kokoinen toimitalo.

Kellarissa on nyt 46 autopaikkaa. Lisäpaikkoja voidaan rakentaa kahdelle alimmalle kellaritasolle. Tavoitetta pienempi autopaikkamäärä ilman ulkopuolelta hankittavia paikkoja edellyttää täysin uudenlaista toimintatapaa ja ratkaisuja työtehtävissä liikkumiseen.

Kohteessa toteutuvat sekä Hakaniemen erinomainen saavutettavuus, viereisen Kallion virastotalon läheisyys yhteisenä tilaresurssina ja uudisrakennuksen edut. Kaikki virastot voivat muuttaa uusiin tiloihin samanaikaisesti. Rakennusvalvontavirastolle tarvitaan rakentamisen ajaksi väistötilat ja muille nykyisille vuokralaisille korvaavat tilat.

Herttoniemen metroasema

Tarkastelun loppuvaiheessa on esiin noussut myös vaihtoehto, jossa toimitalo rakennettaisiin Herttoniemen metroaseman päälle. Tässä vaihtoehdossa, jossa kyllä sijainti joukkoliikenneaseman päällä on oivallinen, ongelmana pidetään sitä, että kun ratkaisu tässä olisi rakennusliikelähtöinen rakentamisen kilpailuttamisella saavutettavissa olevien etujen synnyttäminen saattaisi olla vaativaa. Mm. tästä syystä päädyttiin kuitenkin pitämään päätösehdotuksen mukaista ratkaisua parempana sen rakennuttamiselle antamien vapausasteiden takia.

Virastojen yhteinen esitys teknisen alan toimitiloiksi

Tehdyn selvityksen perusteella ei kumpikaan tarjotuista vuokrakohteista ole virastojen tarpeeseen nähden riittävän iso. Osa tiloista, noin 6000 htm², joudutaan sijoittamaan muualle, eikä tavoite virastojen hajallaan olevien tilojen keskittämistä tila- ja toimintatehokkaaksi kokonaisuudeksi tai virastojen yhteistyön ja toiminnan, kuten yhteisen asiakaspalvelukonseptin kehittämistä ole mahdollista toteuttaa toivotulla tavalla.

Hankkeelle laaditun tilaohjelman tehokkuus perustuu mahdollisimman monien tilojen keskittämiseen, niiden yhteiskäyttöön ja korkeaan käyttöasteeseen. Tämä saavutetaan vasta silloin, kun kaikki



vuokrattaviksi tulevat tilat ovat virastojen käytössä. Molemmissa vuokraohteissa vuosille 2016 – 2022 ajoittuvan käyttöönoton vaiheistus ja hitaus aiheuttaa kitkaa ja lisäkustannuksia toiminnalle. Vaiheittain muutettaessa joudutaan todennäköisesti tekemään myös erilaisia välivaiheen muutostöitä.

Herttoniemessä sijaitseva Opus on tehdyn selvityksen perusteella heikoimmin saavutettavissa kaikilla eri kriteereillä tarkasteltuna. Asiakaspalvelun sisäänkäynti ei lisäksi löydy helposti, se on syrjäinen ja orientoituu heikosti katumaisemassa. Yhteisten ravintola-, kokous- ja neuvottelutilojen käyttö virastojen tarpeen ohessa jää sijainnista johtuen vähäiseksi. Viiteen osaan jakautuvan rakennuksen tilallinen perusratkaisu ei myöskään tue eri kerroksiin ja osiin sijoittuvien virastojen välistä yhteistyötä ja kohtaamista eikä toiminnan kustannuksiin tavoitteena oleva säästö toteudu tarkoitetulla tavalla.

Ympyrätalon etuna on sen keskeinen sijainti ja erinomainen saavutettavuus sekä virastoissa asioivien kaupunkilaisten että työtehtävien hoitamisen näkökulmasta. Sujuvat yhteydet ja lyhyet etäisyydet muihin vi-rastoihin ja yhteistyökumppaneihin edesauttavat työtehtävien tehokasta hoitamista ja säästävät työaikaa. Rakennus on kuitenkin liian pieni virastojen tarpeeseen ja toiminnalle tärkeät yhteiset tilat olisivat käytettävissä lopullisesti vasta 2022. Virastojen voisi olla mahdollista hyödyntää yhteistä tilaresurssia vieressä sijaitsevien Kallion virastotalon ja kaupungin omistuksessa osoitteissa Siltasaarenkatu 13 / Toinen Linja 7 olevien toimistorakennusten kanssa.

Alustava kustannusvertailu, jossa on huomioitu saadut tarjoukset, arvioitu muutostöiden aiheuttama lisävuokra sekä puuttuvien työtilojen vuokrakustannus osoittaa, että ympyrätalo on kokonaisvuosivuokraltaan muita kohteita kalliimpi.

Uudisrakennusvaihtoehdot ja Opus ovat kustannuksiltaan samantasoiset. Uudisrakennusten vuosivuokrat ovat arvossa hieman edullisemmat kuin Opus. Kaikkein kallein vaihtoehto olisi jäädä nykyisiin tiloihin. Uudet, yhteiset tilat ovat tilakustannuksiltaan vuositasolla arviolta 5 M€ nykyisiä edullisemmat kun huomioidaan niissä tulevana vuosina tarvittavien peruskorjaus- ja muutostöiden kustannus.

Vertailussa uudisrakennusvaihtoehdon kustannus on nykytasossa arvioitavissa kahdenkymmenen vuoden ajalla noin 20 M€ vuokratilavaihtoehtoa edullisemmaksi, vaikka laskelmassa huomioitaisiin myös tarvittavien lisäautopaikkojen investointi. Tilakustannusten osuus on noin 10 - 20 % virastojen kokonaiskustannuksista. Uudisrakennuksessa saadaan optimaalisen



tilasuunnittelun avulla säästöjä toiminnan tehostuessa myös muista kustannuksista.

Virastot esittävätkin, että yhteiset toimitilat tulee tavoiteltujen hyötyjen saavuttamiseksi sijoittaa hyvin saavutettavissa olevaan uudisrakennukseen.

Uudisrakennus on kustannus-, tila- ja energiatehokas vaihtoehto, jossa voidaan toteuttaa virastoille asetetut tavoitteet toiminnan palvelu- ja tuotantoprosessien kehittämisestä. Uudisrakennusta suunniteltaessa voidaan optimaalisella tavalla tilasuunnittelun kanssa rinnan kehittää ja ottaa käyttöön uudenlaisia työtapoja, tilojen käyttötapoja ja valtuuston strategiapäätösten mukaisesti uutta johtamiskulttuuria sekä uusien teknisten työvälineiden hyödyntämistä.

Modernit ja vanhoja tehokkaammat tilat ovat olennainen osa toiminnan muutosta ja kaupungin sisäisen tehokkuuden nostamista. Tärkeä kehittäminen edellytys on myös, että kaikki virastot mahtuvat ja voivat muuttaa yhteisiin tiloihin samanaikaisesti. Tarjotut vuokrakohteet vapautuvat vaiheittain 6 – 7 vuoden aikana eivätkä ole riittävän kokoisia virastojen nykyiselle henkilökunnalle, vaikka kaikki työpisteet onkin ajateltu sijoittuviksi erikokoisiin avotiloihin.

Virastot esittävät päätettäväksi uudisrakennushankkeen käynnistämistä hankesuunnitteluvaiheella niin, että uudet tilat olisivat valmiit vuoden 2018 loppuun mennessä. Hankesuunnitteluvaiheessa laaditaan hankkeen ehdotussuunnitelmat sekä tarkemmat investointilaskelmat.

Samanaikaisesti tulee käynnistää myös virastojen työympäristön kehittämisprosessi, koska uudet tilat edellyttävät siirtymistä uudenslaisiin ja tehokkaampiin tiloihin.

Esittelijän kannanotto

Esittelijä toteaa edellä esitetyn vaihtoehtotarkastelun ja virastojen yhteisen esityksen johdosta seuraavaa:

Kaupungin strategia

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä strategiaohjelmassa asetetaan tavoitteita, joita myös tällä toimitilahankkeella voidaan edistää:

Keskeisenä toimenpiteenä tasapainoisen talouden saavuttamisessa emokaupungin nettomenoille asetetaan talousarvioraami, jossa kaupungin käyttömenojen reaalkasvu on asukasmäärän kasvu - 1 %:n tuottavuustavoite ja vuotuiseksi investointitasoksi asetetaan 435 miljoonaa euroa.



Hallintokuntien tulee samoin laatia tilankäyttöohjelmat ja tehostamissuunnitelmat, joissa otetaan huomioon teknologian muutokset sekä palvelujen ja työn uudet muodot. Tavoitteena on se, että kaupungin omassa käytössä olevien kokonaistoimitilojen kokonaispinta-alan määrä ei kasva strategiakaudella.

Teknisen puolen virasto- ja vastuurakenne sekä nykyiset virastorajat leikkaavat prosessit tulee käydä läpi ja samalla uudistaa tämän pohjalta virasto- ja lautakuntarakennetta.

Tilojen käyttöä tulee tehostaa, jolloin toimenpiteeksi nimetään mm. virastojen ja hallintokuntien poikki ulottuva toimitilaohjelma, jonka tavoitteena on tilankäytön tehokkuuden kasvattaminen ja säästöt tilakustannuksissa. Liitteenä 7 on seminaarimuistio hankkeelle asetettavista toiminnallisista tavoitteista.

Vertailukohtana toimii valtioneuvoston 18.12.2015 tekemä periaatepäätös valtion toimitilastrategiaksi, jossa mm. asetetaan uudisrakennusten tilatehokkuustavoitteeksi 15 m²/henkilötyövuosi, elleivät taloudelliset tai muut merkittävät syyt estä tätä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tilatehokkuuden kannalta merkittävään tilojen käyttöasteeseen.

Tavoitteiden toteutuminen eri vaihtoehtoissa

Lopputarkasteluun valikoituneita vaihtoehtoja on mahdollista vertailla hankkeelle asetettujen vaatimusten ja tavoitteiden toteutumisen kautta. Näitä ovat hankkeen laajuus, aikataulu, energiatehokkuus, tilojen laatutekijät, autopaikat ja kustannukset.

Näin tarkasteltuna ehdotuksen mukainen Sörnäisten Lihapihakortteleihin rakennettava uudisrakennusvaihtoehto on arvioitavissa parhaaksi kustannuksiltaan, minkä lisäksi sen laajuus ja tilojen laatutekijät ja muuntojoustavuus ovat optimoitavissa tarpeen mukaan. Aikataulullisesti hanke olisi toteutettavissa niin, että se valmistuisi vuodeksi 2019, jolloin kaikki virastot voisivat kerralla muuttaa rakennukseen. Saavutettavuus ei olisi aivan yhtä hyvä kuin Ympyrätalolla tai Siltasaarenkadun/Toisen linjan vaihtoehdolla, mutta sijainti Kalasataman metroaseman tuntumassa olisi kuitenkin toimiva varsinkin siinä vaiheessa, kun suunniteltu joukkoliikenteen solmukohta kehittyisi metroaseman tuntumaan. Autopaikat, joiden kustannukset on otettu huomioon kustannusvertailussa, olisivat verrattain kalliit toteuttaa.

Myös toinen uudisrakennushankkeista, Siltasaarenkadun/Toisen linjan kohteet, on ominaisuuksiltaan vastaava, mutta edellyttäisi asemakaavan muuttamista ja nykyisten rakennusten purkua.



Autopaikkojen riittävä määrä olisi tässä järjestettävä kiinteistöjen ulkopuolelta.

Kumpikaan olemassa olevista vuokrakohteista ei laajuudeltaan aivan vastaa tarvetta, minkä lisäksi kohteiden muuntojoustavuus ei ole samaa tasoa kuin uudisrakennuksen. Suurimpia ongelmia aiheuttaa molemmissa kohteissa aikataulu; rakennuksiin voisi muuttaa vain vaiheittain vuosina 2016 - 2022, mistä aiheutuisi kitkaa ja lisäkustannuksia toiminnalle. Vaiheittain muutettaessa jouduttaisiin todennäköisesti tekemään myös erilaisia välivaiheen muutostöitä. Arvioiduilta kustannuksiltaan vaihtoehdot ylittävät uudisrakennusten vertailukelpoiset kustannukset.

Toteuttamismalli

Uudisrakennus esitetään tehtäväksi sijoittajan omistukseen niin, että kaupunki tulisi rakennukseen pitkäaikaiseksi, 20 vuotta, vuokralaiseksi. Kiinteistöalan konsultin lausunnon mukaista tuotto-odotusta, autopaikoista aiheutuvaa lisäkustannusta ja tavanomaista hoitokustannusta käyttäen on tällöin laskettavissa, että ehdotettu uudisrakennusvaihtoehto olisi vuosikustannuksiltaan vaihtoehtoista edullisin.

Sijoittajan omistukseen toteutettaessa kaupunki suunnitteluttaisi rakennuksen itselleen. Tällöin rakennus vastaisi tarkalleen niin toiminnallisuuden kuin kiinteistön hoidon ja ylläpidon elinkaaren kustannusten hallinnan kautta asetettuja tavoitteita. Tämä mahdollistaisi myös neuvottelut hoidon ja ylläpitovastuun ja sen riskin siirtämisestä kaupungille vuokra-ajaksi, minkä voidaan olettaa edelleen pienentävän sijoittajan asettamaa tuottovaatimusta.

Rakennusurakka kilpailutettaisiin perustettavan kiinteistöosakeyhtiön nimiin, jolloin rakennuttamistehtävistä vastaisi kaupunki urakan ja takuuajan osalta. Rakennusvaihe rahoitettaisiin kaupungin hankkimalla rakennusaikaisella projektirahoituksella, ja hankkeen omistus urakkakilpailun kanssa samanaikaisesti, jolloin töiden alkaessa on jo selvillä lopullinen omistaja ja vuokrataso hankkeen valmistuttua.

Esitettyä toteutusmallia tukee myös tämänhetkinen kiinteistömarkkinoilla vallitseva markkinatilanne, jossa hyviin sijoituskohteisiin kohdistuu poikkeuksellisen voimakas kysyntä.

Lopuksi

Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee pyrkiä ennakoimaan virastojen ja niiden välisten prosessien ja yhteisten työtapojen kehittäminen. Siksi tulee asettaa virastojen yhteinen työryhmä rinnan hankesuunnittelun



kanssa kehittämään yhteistyön malleja, joilla voi osaltaan olla vaikutusta suunniteltaviin tilaratkaisuihin.

Esittelijä toteaa vielä, että kaupunginhallitus oikeutti 7.4.2015 kiinteistöviraston tekemään OP-yhtymän kanssa vuokrasopimuksen Elimäenkatu 5:n toimistorakennuksesta. Sen seurauksena rakennusvirasto muuttaa nykyisistä tiloistaan Kasarmikadulta Vallilaan. Muutto on HKR:lle väliaikaisratkaisu yhteisen toimitalohankkeen etenemistä odotettaessa.

Vastaavasti kaupunginhallituksen 20.4.2015 tekemä esitys HKR:n nykyisen toimitalon ja tonttien myymiseksi on tarkoitus esitellä valtuustolle 5.5.2015 pidettävässä kokouksessa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sörnäisten Lihapiha-korttelin alustava kokonaistarkastelu, Ksv 26.1.2015
- 2 Sörnäisten Lihapiha-kortteli, vaihtoehtotarkastelu, Ksv 26.1.2015
- 3 Sörnäisten Lihapiha-kortteli, pinta-alatarkastelu, Ksv 26.1.2015
- 4 Valtion toimitilastrategia, VN:n periaatepäätös 18.12.2014
- 5 Khs 16.12.2013 (1360 §)
- 6 Khs 12.5.2014 (567 §)
- 7 Seminaarimuistio, virastopäälliköt 28 11 2014

Tiedoksi; Muutoksenhakukielto, valmistelu

Asuntotuotantotoimisto
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistövirasto
Rakennusvalvontavirasto
Rakennusvirasto
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 11.05.2015 § 523

HEL 2012-003077 T 10 06 00

Päätös

Postiosoite

PL 10
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



18.05.2015

Kaj/3

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

12.05.2014 Ehdotuksen mukaan

16.12.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

09.12.2013 Pöydälle

14.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi