



19.09.2016

Kaj/2

§ 812

V 28.9.2016, Kaupunkiympäristön toimialan yhteinen tilahanke, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2016-006626 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 8.6.2016 päivätyn kaupunkiympäristön toimialan yhteisen tilahankkeen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 46 140 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 95 400 000 euroa ilman paikoituksen kustannusta ja 113 000 000 euroa paikoituksen kustannus mukaan lukien maaliskuun 2016 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tekvi hankesuunnitelma 8.6.2016
- 2 Tekvi Hankesuunnitelma liitteet 10 ja 11

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin teknisen alan virastot eli asuntotuotantotoimisto, kaupunkisuunnittelu-, kiinteistö-, rakennusvalvonta- ja rakennusvirasto siirtyvät yhteisiin tiloihin osoitteeseen Työpajankatu 8 rakennettavaan uudisrakennukseen. Virastojen palvelut tulevat valmistella olevassa kaupungin uudessa johtamisjärjestelmässä muodostamaan pääosan kaupunkiympäristön toimialaa.

Virastot ovat yhteistyönään laatineet 8.6.2016 päivätyn hankesuunnitelman toimitilarakennuksen toteuttamisesta.



Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman kustannusarvio ja tekniset selostukset on koottu erillisiin liitteisiin, jotka ovat nähtävänä tilakeskuksessa.

Esittelijän perustelut

Hankesuunnitelma perustuu virastojen laatimaan, 28.2.2013 päivättyyn ja kaupunginhallituksen 16.12.2013 (1360 §) käsittelemään tarveselvitykseen sekä kaupunginhallituksen tilahankkeesta 18.5.2015 (549 §) tekemään päätökseen ehtoineen.

Uudisrakennus sijoittuu Kalasataman keskuksen läheisyyteen, Tukku-
torin ja Hermannin Rantatien välissä sijaitsevan korttelin 10575 tonteille 3 ja 27 osoitteessa Työpajankatu 8.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on käynnistänyt alueen asemakaavan muutosprosessin. Laajasta, tällä hetkellä suurelta osin rakentamattomana olevasta alueesta kehitetään monipuolinen toimitila-, liike- ja asuinrakennuskortteleiden muodostama kokonaisuus perinteisen Tukku-
torin ja uuden Kalasataman kaupunginosan yhteyteen. Uusi asemakaava valmistuu tilahankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

Helsingin kaupungin viiden teknisen alan viraston toimipisteet sijaitsevat yhdessätoista (tilanne 4/2016) ja keväästä 2017 alkaen kahdeksassa kiinteistössä eri puolilla kaupunkia. Hajalleen sijoittuminen ei tue tu-
levan kaupunkiympäristön toimialan toiminnan eikä asiakaspalvelun kehittämisen ja saavutettavuuden tavoitteita. Eri puolilla kaupunkia sijaitsevista tiloista aiheutuu ylimääräisiä toiminta-, käyttö- ja kiinteistöpalveluiden kustannuksia.

Tarveselvitysvaiheessa todettiin, että nykyisistä tiloista kiireellisimmän peruskorjauksen ja tilamuutosten tarpeessa oli rakennusviraston käytössä ollut rakennus osoitteessa Kasarmikatu 21. Lähivuosina peruskorjaus- ja tilamuutostarve todettiin olevan myös muissa kaupungin omistamissa ja teknisten virastojen käytössä olevissa kiinteistöissä. Tarveselvityksen valmistumisen jälkeen on rakennusvirasto jo muuttanut väliaikaisesti tiloihin osoitteeseen Elimäenkatu 5 kaupungin päätettyä myydä Kasarmikadun kiinteistön. Kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto siirtyy syksyyn 2016 mennessä ja muut kiinteistöviraston osastot asunto-osastoa lukuun ottamatta vuoden 2017 aikana väliaikaisesti vuokratiloihin, tilakeskuksen kanssa samaan rakennukseen, osoitteeseen Sörnäistenkatu 1.

Yhteisen tilahankkeen keskeiset tavoitteet ovat toiminnan yhteisten palvelu- ja tuotantoprosessien kehittäminen, työnteon uudet tavat sekä tila- ja kustannustehokkuus sekä tilojen muuntojoustavuus ja mahdollisimman korkea käyttöaste. Samanaikaisesti uudisrakennuksen suun-



nittelun ja toteutuksen kanssa kehitetään ja valmistaudutaan ottamaan käyttöön myös uusia työtapoja, tilojen monipuolisia käyttötapoja sekä uusien teknisten työvälineiden ja ict-ratkaisujen hyödyntäminen.

Uudessa organisaatiomallissa tullaan toiminta järjestämään palvelukonaisuuksiksi. Kaupunkiympäristön toimialan ydintehtäviä ovat suunnittelu- ja muut asiantuntija-, projektinjohto- sekä erilaiset lupa- ja valvontatehtävät. Toiminnan luonteeseen kuuluvat yhteistyö suunnittelija- ja muiden asiantuntijakonsulttien sekä kaupungin eri toimialojen edustajien tai muiden julkisten toimijoiden kanssa, käynnit eri puolilla kaupunkia sijaitsevilla työkohteilla sekä suunnittelu-, lupa- ja valvontaluoteilla. Koko toimialan sijoittuminen yhteisiin tiloihin tukee parhaalla mahdollisella tavalla uudelle organisaatiomallille asetettuja tavoitteita.

Työympäristökonsepti

Hankesuunnitelman mukainen toimitilaratkaisu perustuu monipaikkaisen työn malliin, ja tilat toteutetaan monitilatyöympäristön periaatteen mukaisina.

Hankesuunnitelma sisältää virastojen yhteisesti laatiman työympäristökonseptin. Se perustuu virastoissa tehtyihin kartoituksiin, virastojen yhteisten asiakaspalvelu-, ict-, työhyvinvointi- ja tukipalvelutyöryhmien laatimiin selvityksiin, henkilöstökyselyihin, käyttöastemittauksiin ja helmikuussa 2016 toteutetuista, henkilöstölle suunnatuista pop up -tilaisuuksista saatuun palautteeseen sekä tulosten pohjalta tehtyyn analyysiin. Hankesuunnittelun aikana on työn etenemistä esitelty myös henkilöstön edustajista kootussa seurantaryhmässä.

Työympäristökonseptissa kuvataan työntekijöiden työtehtävien mukaiseen liikkuvuuteen perustuva työprofilointi, tarvittavat työtilat ja eri työpistetyypit sekä niiden mitoitus, monitilatyöympäristö ja monipaikkainen työ. Työympäristökonseptissa on kuvattu myös teknisten virastojen asiakaspalvelu, asiakaspalvelun tilat ja palvelumuotoilu uusissa yhteisissä tiloissa.

Toimitilakonseptista laadittua laajaa selvitystä on perusteltua hyödyntää myös muissa mahdollisissa kaupungin tulevissa toimitilahankkeissa.

Kaupunkilaiset tulevat teknisen alan virastoihin ostamaan ja vuokraamaan asuntoja tai toimitiloja, neuvottelemaan rakennusluvista ja kaava-asioista, hankkimaan karttoja, piirustuksia, asukaspysäköintitunnuksia, alueidenkäyttölupia tai tietoja maaperätutkimuksista, suorittamaan tonttijakoja jne. Virastot tiedottavat ja julkaisevat suunnitelmia ja järjestävät näyttelyitä, työpajoja ja asiakastilaisuuksia eri kohderyhmille.



Tilamitoitus

Virastojen yhteenlaskettu huoneistoala oli lähtötilanteessa vuonna 2013 noin 41 000 htm² eli noin 30 htm²/hlö. Rakennusviraston muutettua väliaikaisesti vuokratiloihin on yhteenlaskettu huoneistoala huhtikuussa 2016 34 500 htm² eli 25,5 htm²/henkilö. Uudisrakennuksen huoneistoala on noin 27 185 htm² eli noin 19,8 htm²/hlö, kun huomioidaan myös tilaohjelmassa esitetyt yhteiset asiakaspalvelu-, ravintola-, näyttely-, auditorio-, arkisto- ja henkilökunnan tilat. Varsinaisten työtilojen tilatehokkuus oheistiloineen on 14,1 htm²/henkilö. Huoneistoala pienenee lähtötilanteeseen verrattuna noin 33 %.

Hankesuunnitelmaa laadittaessa ei ole ollut tietoa tulevan kaupunkiympäristön toimialan henkilöstön määrästä. Tilatarve tarkistetaan jatko-suunnittelun aikana. Uudet tilat suunnitellaan muuntojoustaviksi niin, että osasta tiloja voidaan tarvittaessa luopua tai tilankäyttöä tehostaa jakamalla työpisteet useamman työntekijän kesken kaupunkiympäristön toimialan tilatarpeen poiketessa tässä hankesuunnitelmassa esitetystä, viiden teknisen alan viraston nykyisen henkilöstömäärän perusteella määritellystä tarpeesta.

Pysäköinti

Autopaikoituksen tilat rakennetaan työtehtävissä tarvittaville autoille alueen kaavanormin mukaisesti 194 autopaikkaa, ja ne sijoittuvat rakennuksen neljään kellarikerrokseen. Tällä hetkellä virastojen käytössä on yhteensä 335 autopaikkaa. Viitesuunnitelma ja sen perusteella laskettu kustannusarvio on sisältänyt lisäksi samaan pysäköintikellariin sijoitettavaksi tulevat, nykyisin maantasolla ja tulevan asemakaavan mukaisella kevyen liikenteen katualueella sijaitsevat, viereisen ns. Makkaratehtaan tontin 64 autopaikkaa ja enintään 8 muuta alueen yhteiskäytöstä paikkaa eli yhteensä 266 autopaikkaa.

Polkupyöräpaikkoja varataan alueen kaavanormin mukaisesti noin 580 kpl, joista pääosa on suunnitelmassa esitetty sijoitettaviksi ylimpään pysäköintikerrokseen ja loput katutasolle. Ajoluiska pysäköintikellariin toteutetaan asemakaavaluonnoksen mukaisesti Vanhalta talvitieltä osana hanketta

Jatkosuunnittelussa varmistetaan vielä auto- ja polkupyöräpaikkojen tarve sekä sijoittuminen kustannustehokkaimman vaihtoehdon löytämiseksi, ja selvitetään myös vuorottaiskäytön mahdollisuudet naapurikiinteistöjen kanssa.

Ympäristötavoitteet



Energiatehokkuuden osalta noudatetaan lähes nollaenergiarakentamisen tasoa, mutta suunnittelua ohjataan rakennuksen todellisen energiankulutuksen perusteella. Kohde tullaan sertifoimaan BREEAM-ympäristöluokituksen (BREEAM International New Construction 2016) mukaisesti vähintään luokkaan Very Good. Osa rakennuksen vesikatosta on esitetty istutettuna Helsingin kaupungin viherkattostrategian mukaisesti. Hanke sisältää myös aurinkopaneelien sijoittamisen vesikatolle.

Hankkeen laajuus

Hankkeen hyötyala on 20 131 h² (ilman teknisiä tiloja) ja huoneistoala 27 185 h². Ulkopuoliselle toimijalle vuokrattavaksi tulevan ravintolan ja keittiön osuus pinta-alasta on noin 1 100 h².

Kokonaisala ilman paikoituksen alaa on 36 803 br² ja viitesuunnitelman mukaiset paikoituksen tilat mukaan lukien yhteensä 48 531 br². Ilman naapurikiinteistön autopaikkoja, kun viitesuunnitelmassa esitetty alin kellaritaso jää pois, on hankkeen kokonaisala yhteensä 46 140 br².

Kustannukset

Kiinteistöviraston tilakeskuksen laatima hankesuunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio ilman maanalaisen paikoituksen kustannusta on 95 400 000 euroa arvonlisäverottomana maaliskuun 2016 kustannustasossa.

Arvio viitesuunnitelman mukaisen paikoituksen kustannuksesta on 20 600 000 euroa arvonlisäverottomana maaliskuun 2016 kustannustasossa. Tämä kustannus sisältää maanalaisten paikoitustilojen rakentamisen 266 autopaikalle arvonlisäverottomana 19 000 000 euroa eli 71 400 euroa/ap ja 455 pyöräpaikalle arvonlisäverottomana 1 600 000 euroa eli 3 517 euroa/pp. Teknisen alan virastot tulevat vuokraamaan käyttöönsä näistä yhteensä vähintään 194 ja enintään 202 autopaikkaa sekä kaikki polkupyöräpaikat. Kaikki rakentamiskustannukset pysäköintitilat mukaan lukien ovat arvonlisäverottomina yhteensä 116 000 000 euroa maaliskuun 2016 kustannustasossa.

Jos hanke toteutetaan ilman naapurikiinteistölle varattavaa paikoitustilaa, on hankkeen kokonaiskustannus yhteensä 113 000 000 euroa maaliskuun 2016 kustannustasossa.

Vuokravaikutus

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti Helsingin kaupunki suunnittelee ja toteuttaa tilat sijoittajaomistukseen; kaupunki sitoutuu tilaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.



Tilakustannuksesta aiheutuva pääomavuokra tulee olemaan noin 18,30 euroa/htm²/kk sisältäen tontin vuokran 2,70 euroa/htm². Ylläpito- vuokra on noin 3,50 euroa/htm²/kk ja vuokraan sisällytettävä käyttäjä- palvelumaksu 0,50 euroa/htm²/kk. Tilakustannus on yhteensä noin 22,30 euroa/htm²/kk, noin 607 000 euroa/kk ja noin 7 280 000 euroa vuodessa maaliskuun 2016 kustannustasossa.

Kaupungin käyttöön toteutettavien kellarin auto- ja pyöräpaikkojen kokonaisvuokrameno on noin 75 000 euroa/kk ja noin 900 000 euroa vuodessa maaliskuun 2016 kustannustasossa.

Kokonaisvuokraksi maanalainen auto- ja pyöräpaikoitus mukaan lukien tulee noin 676 000 euroa/kk ja noin 8 184 000 euroa vuodessa maaliskuun 2016 kustannustasossa.

Lisäksi vuokraan vaikuttaa tontin hinta, joka vastaavasti kartuttaa kaupungin maanmyyntituloja.

Lopullinen vuokrataso selviää sijoittajakilpailutuksen tuloksena.

Muut kustannukset

Arvio uudishankintana tarvittavasta kalustuksesta ja varustuksesta on noin 10,0 milj. euroa sisältäen ict-laitteiden kustannukset 5,5 milj. euroa sekä kalusteiden ja varusteiden kustannukset 4,5 milj. euroa kustannustasossa maaliskuu 2016.

Arvio muuttokustannuksista on 480 000 euroa eli noin 350 euroa/henkilö.

Arvio pilaantuneiden maiden kustannuksesta yhteensä 1,2 milj. euroa ei sisälly hankkeen enimmäishintaan.

Väistötilakustannus

Virastoilla ei ole väistötilatarvetta.

Aikataulu ja toteutus

Ehdotus-, yleis- ja toteutussuunnittelu 9/2016 - 9/2018

Sijoittajan kilpailutus ja valinta 4/2017 - 6/2017

Maanrakennustöiden aloitus 6/2017

Talonrakennustyöt 11/2017 - 11/2019

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Kiinteistön ylläpidosta vastaa kiinteistöyhtiö. Kaupunki maksaa



omakustannushintaan perustuvan korvauksen ylläpidosta erikseen so-
vittavan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Rahoitus

Kaupunginhallituksen päätti 18.5.2015 (549 §), että uudisrakennushan-
ke toteutetaan kaupungin suunnittelemana ja rakennuttamana vuokrati-
lana sijoittajaomistukseen. Kiinteistövirasto vastaa hankkeen toteutuk-
sesta. Kaupunki sitoutuu tilaan pitkäaikaisella, 20 vuoden vuokrasopi-
muksella.

Sijoittajakilpailutus käynnistetään hankesuunnitelman hyväksymisen
jälkeen. Kaupunki kilpailuttaa hankkeelle halvimman ja parhaan tar-
jouksen. Vaihtoehdot ovat kilpailutus vuokratasolla niin, että kohteen
hinta on kiinteä, tai kilpailutus hinnalla eli kiinteällä vuokratasolla ja kor-
keimmalla saatavalla hinnalla. Sijoittajakilpailutus pidetään ja sijoittaja
päätetään ennen rakennustöiden aloittamista. Mahdollisen sijoittajan
valinta viedään päätettäväksi kaupunginhallitukseen.

Viime kädessä mallin valinta tarkentuu kokonaisedullisuuden perusteel-
la sellaisten vielä selvitettävien vaihtoehtojen toteutusmallien välillä,
joissa hanketta ei tehdä kaupungin omaan taseeseen. Yhtenä vaih-
toehtona on kaupungin kiinteistöyhtiömalli.

Kaupunki järjestää hankkeen rakentamisaikaisen rahoituksen.

Kiinteistövirasto luopuu kaupungin omistuksessa olevista teknisen alan
virastojen käytössä olevista nykyisistä tiloista.

Täytäntöönpanopäätös

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotetun hankesuunnitelman,
kaupunginhallitus tulee täytäntöönpanopäätöksessään oikeuttamaan
kiinteistöviraston järjestämään sijoittajakilpailutuksen hankkeen rahoit-
tamiseksi. Kilpailun tulos tulee saattaa kaupunginhallituksen päätettä-
väksi.

Kaupunginhallitus tulee edelleen täytäntöönpanopäätöksessään hyväk-
symään hankesuunnitelman liitteenä olevan toimialan tilahankkeita oh-
jaavan työympäristökonseptin, ja päättää samalla, että konsepti ote-
taan soveltuvin osin käytettäväksi myös kaupungin muissa tulevilla
toimitilahankkeissa.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen lukuun ottamatta
naapurikiinteistön autopaikkoja koskevaa osaa viitesuunnitelmasta.



19.09.2016

Kaj/2

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tekvi hankesuunnitelma 8.6.2016
- 2 Tekvi Hankesuunnitelma liitteet 10 ja 11

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Asuntotuotantotoimikunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 294

HEL 2016-006626 T 10 06 00

Kiinteistökartta 75/675 498, Työpajankatu 8

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 8.6.2016 päivätyn kaupunkiympäristön toimialan yhteisen tilahankkeen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 48 500 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 95 400 000 euroa ilman auto- ja pyöräpaikoituksen kustannusta ja 116 000 000 euroa paikoituksen kustannus mukaan lukien maaliskuun 2016 kustannustasossa. Kokonaiskustannus sisältää naapurikiinteistön 64 autopaikkaa.

Kiinteistölautakunta esitti, että kaupunginhallitus hyväksyy hankesuunnitelman liitteenä 10 olevan toimialan tilahankkeita ohjaavan työympäristökonseptin. Lisäksi kiinteistölautakunta esittää työympäristökonseptia käytettäväksi soveltaen myös kaupungin muissa toimitilahankkeissa.



19.09.2016

Kaj/2

Kiinteistölautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistöviraston järjestämään sijoittajakilpailutuksen hankkeen rahoittamiseksi.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

16.06.2016 Pöydälle

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erja Erra, projektinjohtaja, puhelin: 310 39997
erja.erra(a)hel.fi