

## Työllisyyspalveluiden tilat Malminkatu 34, 00100 Helsinki





## Sijainti



## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Työllisyyspalveluiden tilat				<b>Hankennumero</b> 2000V60001			
<b>Osoite</b> Malminkatu 34, 00100 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 842			
<b>Sijainti</b> Kaupunginosa 4, Kamppi, kortteli 155, tontti 34				<b>Kiinteistöobjekti</b> 091-004-0155-0034			
<b>Käyttäjät/toiminta</b> Kaupunginkanslia, Elinkeino-osasto, Työvoima ja maahanmuutto				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b>			
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>				brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Rakennuksen nykyinen kokonaislaajuus				8 476			25 776
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Kaupunginkanslian elinkeino-osasto on mukana työllisyyden kuntakokeilussa. Kaupunki saa kokeilun ajaksi 1.3.2021–30.6.2023 uuden lainsäädännön mukaisesti TE-toimistolta laajoja vastuualueita hoidettavakseen. Kokeilun päättyessä 2023 on odotettavissa pysyväsmalliin siirtyminen, mikä vakinaistaisi työllisyyspalveluiden laajuuden nykyistä suurempana ja henkilöstömäärän odotetaan kehittyvän edelleen. Nykyiset tilat eivät riitä palvelemaan kuntakokeilun tarpeita Helsingissä.							
<b>Vuokrahankkeen kustannukset (3 000 htm<sup>2</sup>)</b>							
Pääomavuokra ~19,94 €/htm <sup>2</sup> /kk*				59 822 €/kk		717 863	€/v
yhteensä*						7 178 634	€/10v
Hankkeeseen ei käytetä investointivaroja							€/ brm <sup>2</sup>
*) kiinteistön omistajalle maksettava pääomavuokra							€/ htm <sup>2</sup>
Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti nykyarvolla laskettu pääomitettu arvonlisäveroton vuokrasumma 10 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle						5 541 349	€
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>							
	po-vuokra € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk (kiint.om)	hallintokulu(kymp) € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v	
Tuleva vuokra yhteensä (3 000 htm <sup>2</sup> )	~19,94 **	6,09	0,5	~26,53	79 592	955 103	
**) toimisto-, sosiaali- ja varastotilojen keskimääräinen pääomavuokra							
<b>Toiminnan käynnistämiskustannukset:</b> Käyttäjä vastaa toimintansa edellyttämien kalusteiden ja tietojärjestelmien laitteiden hankinnoista ja niiden toteutuksesta,							
<b>Hankkeen aikataulu</b> Toteutuksen suunnittelu ja rakentaminen 6/2021 - 11/2021. Tavoitteena on, että toiminta tiloissa alkaa 12/2021.							
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Ulosmaksettava vuokra maksetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.							
<b>Väistötilat</b> Väistötiloja ei tarvita.					<b>Väistötilojen kustannusarvio</b>		
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle, kaupunginkanslian elinkeino-osastolle. Tilat vastaanotetaan viitesuunnitelmien mukaan toteutettuina, kun ne ovat valmiit ja käyttökunnossa. Kiinteistönomistaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä ja taloteknisestä kunnosta ja siitä, että tilat ovat turvalliset ja terveelliset käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön.							

**Lisätiedot**

Tilat vuokrataan määräaikaisesti 10 vuodeksi. Koska 10 vuodelle nykyarvolla laskettu arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 5 541 350 €, hanke päätöksen tekee kaupunginhallitus.

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	3
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	5
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	5
7	Rakentamiskustannukset.....	5
8	Tilakustannus käyttäjälle.....	5
9	Ylläpito ja käyttötalous.....	6
10	Hankkeen aikataulu.....	6
11	Rahoitus ja toteutus.....	6
12	Väistöilat.....	6

### Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Tarvekuvaus
- Liite 2 Viitesuunnitelmat
- Liite 3 Rakennustapaselostus
- Liite 4 Vuokrasopimusluonnos
- Liite 5 Ylläpidon vastuunjakotaulukko

### Tekniset asiakirjat

- Rakennuksen omistajan projektihallintajärjestelmässä
- Liite 6 LVI-töiden selostus
  - Liite 7 Sähkötöiden selostus

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Työllisyyspalveluiden tilat
Osoite:	Malminkatu 34, 00100 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 4, Kamppi, kortteli 155, tontti 34
Nykyinen laajuus:	8 476 brm <sup>2</sup>
Hankennumero:	2000V60001
Kiinteistöobjekti:	091-004-0155-0034
Rakennustunnus (RATU):	842
Kiinteistön omistus ja vuokraus:	Erikoissijoitusrahasto eQ

Työllisyyspalvelujen tilahanke toteutetaan ulkopuolisena vuokrahankkeena ja sen toteutuksesta vastaa kiinteistönomistaja, Erikoissijoitusrahasto eQ, Yhteiskuntakiinteistöt.

Käyttäjä on Kaupunginkanslia, Elinkeino-osasto, Työvoima ja maahanmuutto. Kiinteistönomistaja on Erikoissijoitusrahasto eQ, Yhteiskuntakiinteistöt.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunginkanslian ja kiinteistönomistajan sekä kaupunkiympäristön toimialan yhteistyönä.

## 2 Selvitys rakennuksesta

Työllisyyspalvelujen toimitilat sijoitetaan osoitteessa Malminkatu 34 sijaitsevaan toimitilakiinteistöön. Kohde sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella kantakaupungissa ja kävelymatkan päässä Kampin metroasemalta.

Toimistorakennus on valmistunut vuonna 1971 arkkitehti Veijo Hurmerinnan suunnittelemana. Graniittilaatoin verhoillussa betonirunkoisessa rakennuksessa on 7 kerrosta ja kaksi kellarikerrosta. Rakennus on kaksoiskäytävällinen toimistotalo, jossa rungon keskellä on aputilavyöhyke ja molemmin puolin ikkunallisilla vyöhykkeillä toimisto- ja neuvottelutiloja. Maantasokerroksessa on aula- ja asiakastiloja ja sinne on sisäänkäynti Malminkadulta ja sieltä on suora hissiyhteys kerrokseen kahdella hissillä. Kellarikerroksissa on sosiaali- ja väestönsuoja, teknisiä tiloja ja pysäköintihallitiloja. Pysäköintipaikkoja on myös sisäpihalla. Asiakaspäiköityminen on järjestetty sisäpihan kannelle, samoin pyöräilijöille pyöräpaikoitustilat.

Rakennuksessa on tehty vuonna 2008 peruskorjaus, jolloin on uusittu myös julkisivut.

Korttelissa on voimassa oleva asemakaava numero 6374 (vahvistettu 20.5.1970). Tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL).

Rakennuksen nykyinen kokonaislaajuus on yhteensä 8 476 brm<sup>2</sup> ja 4 471 k-m<sup>2</sup>.

Hankeessa suoritettavat muutostyöt ovat toiminnallisia muutostöitä. Kiinteistönomistaja hakee hankkeessa suoritettaville toimenpiteille tarvittavat viranomaisluvut.

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu ja toiminnalliset perustelut

Kaupunginkanslian Elinkeino-osasto on mukana työllisyyden kuntakokeilussa. Kaupunki saa kokeilun ajaksi 1.3.2021–30.6.2023 uuden lainsäädännön mukaisesti TE-toimistolta laajoja vastuualueita hoidettavakseen. Tämä tarkoittaa kaupungille noin 50 000 asiakasta, pääpainotuksena nuoret, vieraskieliset ja haastavammassa työmarkkina-asemassa olevat helsinkiläiset työnhakijat. Valtiolta siirtyy kokeilun ajaksi kaupungin työnjohdon alaisuuteen asiakaskunnan mukana noin 230 työntekijää.

Henkilöstö tekee asiakaspalvelutyötä, joka on tilaintensiivistä. Kuntakokeilun käytettävissä ovat tällä hetkellä Helsingin kaupungin nykyiset työllisyyspalveluiden tilat osoitteissa Viipurinkatu 2, Runeberginkatu 5 ja Fredrikinkatu 48. Lisäksi asiakaspalvelun käytössä ovat Uudenmaan TE-toimistolta siirtyvä osuus Helsingin toimipaikoista, Itäkeskuksen TE-toimisto osoitteessa Asiakkaankatu 3 kokonaisuudessaan sekä pieneltä osaltaan Pasilan TE-toimiston yhteiskäyttömahdollisuus osoitteessa Ratapihantie 7. Nämä tilat eivät sellaisenaan riitä palvelemaan koko kuntakokeilun tarpeita Helsingissä.

Kokeilun päättyessä vuonna 2023 on odotettavissa pysyväismalliin siirtyminen, mikä vakinaistaa työllisyyspalveluiden laajuuden nykyistä suurempana. Mallin vakinaistamista koskeva lainvalmistelu on vireillä työ- ja elinkeinoministeriössä. Kaupungin työllisyyden hoidon velvoite jatkuu myös siinä tilanteessa, että pysyväismalli ei toteutuisi ja työllisyyden kuntakokeilu päättyisi vuonna 2023.

Ennen kokeilun alkua kaupungin työllisyyspalveluissa työskenteli 118 kaupungin työntekijää työllisyydenhoidon palveluissa. Jos kokeilun jälkeen toimintamalli ei siirry pysyväismalliksi, voidaan kaupungin työllisyydenhoidon kokonaisuus kuitenkin keskittää Malminkatu 34:n uuteen toimipaikkaan. Tämä on kustannustehokasta, kun otetaan huomioon toimipaikkojen kalustaminen, toiminnan resursointi sekä tukipalveluiden järjestäminen yhteen osoitteeseen entisen neljän toimipaikan sijaan.

#### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Kaupunkiympäristön Tilat-palvelut ovat yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa etsineet työllisyyspalveluille sopivia tiloja sekä omasta että yksityisestä tyhjistä tilakannasta. Hankkeelle ei ole löytynyt muita tiloja, jotka vastaisivat työllisyyspalvelujen tarpeita sijainnille, aikataululle ja toiminnoille.

Kiinteistö Oy Malminkatu 34:n tilat sopivat laajuudeltaan ja tilarakenteeltaan kohtuullisin sisäpuolisoin toiminnallisoin muutostöin työllisyyspalvelujen käyttöön.

*Liite 1 Tarvekuvaus*

### 4 Hankkeen laajuus ja laatu

#### Toiminnan kuvaus

Asiakkailla on erilaisia tarpeita työllistymiseen, osaamisen kehittämiseen sekä hyvinvointiin ja elämänhallintaan. Työtä tehdään aiempaa tiiviimmin yhdessä kaupungin eri toimialojen (sote, kasko, yrityspalvelut) sekä verkostojen ja hankkeiden kanssa.

Palvelumalli edellyttää riittävän määrän työhön soveltuvia tiloja: monipuoliset taustatyön ja etäpalveluiden tarjoamisen mahdollistavat tilat, matalan kynnyksen neuvonta ja

ohjauspalvelut, kahdenvälinen luottamuksellinen yksilötyö sekä tiedotus-, koulutus- ja verkostoitumistilaisuudet mahdollistavat tilat. Jotta toimialojen ja muiden verkostojen kanssa tehtävä tiivistyvä yhteistyö mahdollistuu, on oltava käytettävissä joustavasti tiloja niin, että kumppaneita, palveluita ja osaamista voidaan arjessa joustavasti nivoa osaksi asiakastyötä.

### **Hankkeen laajuus**

Hankkeen käyttöön tuleva vuokra-alue, 3 000 htm<sup>2</sup>, käsittää tilat rakennuksen ensimmäisestä kerroksesta viidenteen kerrokseen sekä sosiaali- ja varastotiloja rakennuksen kellarikerroksista.

### **Laatutaso**

Hanke toteutetaan nykyvaatimusten mukaista normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten ja ohjeiden sekä Helsingin rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti. Tavoitteena on turvallinen, toiminnallisesti ja teknisesti tarkoitukseen sopiva sisäympäristö, jossa asiakkaat ja henkilökunta viihtyvät.

Tilajärjestelyt toteutetaan käyttäjän toimintamallien ja tilavaatimusten mukaisesti. Ne on kuvattu tarvekuvauksessa. Hankkeessa tavoitellaan muuntojoustavia monikäyttöisiä tiloja. Erytystä huomiota kiinnitetään akustiikkaan. Tilojen käytön mukaiset käyttäjämäärät huomioidaan tilojen ilmastoinnissa. Tilojen sähköjakelun ja tietoverkon tulee mahdollistaa nykyaikainen monipaikkainen digitaalinen työympäristö.

Uudet materiaalit, kalusteet ja varusteet ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

### Tilajärjestelyt

- 1. kerrokseen muokataan aula- ja asiakaspalvelutiloja sekä avointa kokoustilaa
- 2. kerros pysyy kokouskeskuksena / neuvottelu-, ryhmä- ja koulutustilat
- 3. toteutetaan asiakaspalveluhuoneita ja odotustilaa
- 4. toteutetaan asiakaspalveluhuoneita ja odotustilaa
- 5. kerros muutetaan monitilatoimistotilaksi
- kellarikerroksissa 1 ja 2 sijaitsevat varastot ja sosiaalitulat

Kiinteistön omistaja vastaa tilojen suunnittelusta ja muutostöiden toteuttamisesta käyttäjän toiminnan vaatimusten mukaisiksi.

Muutostöiden lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2/S3
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Tilat varustetaan kiinteistönomistajan toimesta yleiskaapelointijärjestelmillä, joka mahdollistaa toiminnan edellyttämät henkilö- ja tilaturvallisuusjärjestelmät.

*Liite 2 Viitesuunnitelmat*

*Liite 3 Rakennustapaselostus*



## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankkeessa huomioidaan toiminnan vaatimusten mukainen henkilökunnan ja asiakkaiden turvallisuus tilajärjestelyissä ja turvajärjestelmissä.

Asiakaspalvelutiloissa kiinnitetään erityistä huomiota esteettömyyteen, saavutettavuuteen ja yksityisyydensuojaan.

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hanke on toiminnallinen muutostyö eikä sille aseteta erillisiä ympäristötavoitteita.

Kohteessa on nykyvaatimusten mukaiset tilat ja keräysvälineet jätteiden tehokkaaseen lajitteluun.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 kohdan 2 kestävästä kasvusta turvaavan eriarvoistumisen vähentämisen tavoitteita.

### Hankkeen riskit

Rakennuksen sijainti Helsingin ydinkeskustassa, tiiviissä korttelirakenteessa vaikeuttaa työmaajärjestelyjä. Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä naapurikiinteistöille ja kadulle aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

## 7 Rakentamiskustannukset

Kiinteistönomistaja vastaa hankkeessa tehtävien muutostöiden kustannuksista eikä hankkeeseen käytetä kaupungin investointivaroja.

## 8 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus on yhteensä noin 26,53 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, 79 592 euroa/ kk ja noin 955 103 euroa/vuosi. Vuokrattavat tilat ovat laajuudeltaan 3 000 htm<sup>2</sup>.

Toimisto- ja sosiaalityötilojen laajuus on yhteensä 2 569 htm<sup>2</sup> ja pääomavuokra 20,70 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Kellarikerrokseen sijoittuvien toimistotilojen laajuus on 246 htm<sup>2</sup> ja pääomavuokra 18,00 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Varastotilojen laajuus on 186 htm<sup>2</sup> ja pääomavuokra 12,00 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuokrattavien tilojen keskimääräinen pääomavuokra on siten noin 19,94 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Ylläpitovuokra on 6,09 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Ylläpitovuokraan ei sisälly käyttäjän toiminnan vaatima käyttösähkö.

Pääomavuokraan sisältyvät kiinteistönomistajan eQ:n ennen vuokrasopimuksen alkamista toteuttamat toiminnan tarpeiden mukaiset muutostyöt. Rakennuksessa tehtävät kunnossapitotyöt sisältyvät eQ:n perimään ylläpitovuokraan.

Käyttäjän tilakustannukseen lisätään tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukainen rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden hallintokulu 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (alv 0%).

Määräaikainen 10 vuoden vuokrasopimus alkaa, kun muutostyöt ovat valmistuneet ja tilat hyväksytysti vastaanotettu, arviolta 12/2021.

Koska tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti 10 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle nykyarvolla laskettu pääomitettu arvonlisäveroton vuokrasumma on 5 541 349 euroa, hankepäätöksen tekee kaupunginhallitus.

*Liite 4 Vuokrasopimus*

## **9 Ylläpito ja käyttötalous**

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistönomistaja vuokrasopimuksen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Käyttäjä vastaa toimintansa vaatimien laitteiden, kalusteiden ja järjestelmien hankinnoista ja ylläpidosta.

*Liite 5 Ylläpidon vastuunjakotaulukko*

## **10 Hankkeen aikataulu**

Toteutuksen suunnittelu ja rakentaminen 6/2021 - 11/2021.

Tavoitteena on, että toiminta tiloissa alkaa 12/2021.

## **11 Rahoitus ja toteutus**

Hanke on vuokrahanke eikä hankkeeseen käytetä kaupungin investointirahoitusta.

Kiinteistönomistaja Erikoissijoitusrahasto eQ vastaa hankkeen rahoituksesta ja toteutuksesta.

## **12 Väistötilat**

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta.