



28.09.2016

Kaj/5

§ 240

Projektplan för ett gemensamt lokalprojekt för stadsmiljösektorn

HEL 2016-006626 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen 8.6.2016 för ett gemensamt lokalprojekt för stadsmiljösektorn. Projektet får omfatta högst 46 140 m² bruttoyta, och byggkostnaderna exklusive mervärdesskatt får uppgå till högst 95 400 000 euro med kostnaderna för parkering obeaktade och till 113 000 000 euro med kostnaderna för parkering beaktade. Beloppen hänför sig till kostnadsnivån i mars 2016.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Stadens tekniska förvaltningar, dvs. bostadsproduktionsbyrån, stadsplaneringskontoret, fastighetskontoret, byggnadstillsynsverket och byggnadskontoret, flyttar till gemensamma lokaler i en nybyggnad som uppförs vid Verkstadsgatan 8. De tjänster som tillhandahålls av förvaltningarna kommer att utgöra största delen av stadsmiljösektorn i stadens nya ledarskapssystem, som är under beredning.

Förvaltningarna har i samråd utarbetat den aktuella projektplanen 8.6.2016 för en verksamhetsbyggnad.



Projektplanen utgör bilaga 1. Kostnadskalkylen och de tekniska beskrivningarna anknutna till projektplanen finns i separata bilagor, och dessa hålls tillgängliga på fastighetskontorets lokalcentral.

Föredragandens motiveringar

Projektplanen baserar sig på en behovsutredning utarbetad av förvaltningarna, daterad 28.2.2013 och behandlad av stadsstyrelsen 16.12.2013 (1360 §) och på ett stadsstyrelsebeslut 18.5.2015 (549 §) om lokalprojektet. I beslutet ingår villkor för projektet.

Nybyggnaden uppförs nära Fiskehamnens centrum, på tomterna 10575/3 och 27 mellan partitorget och Hermanstads strandväg. Adressen är Verkstadsgatan 8.

Stadsplaneringskontoret har inlett processen med en detaljplaneändring för området. Det stora området, som nu är obebyggt till en betydande del, utvecklas till en mångsidig helhet bestående av verksamhets-, affärs- och bostadskvarter i anslutning till det traditionella partitorget och det nya området Fiskehamnen. Den nya detaljplanen blir klar tills lokalprojektet ska genomföras.

Stadens fem tekniska förvaltningar arbetar i elva (april 2016) och fr.o.m. våren 2017 i åtta fastigheter runt om i Helsingfors. Att lokalerna är utspridda stöder inte målen för verksamheten i den framtida stadsmiljösektorn eller målen för hur kundtjänsten ska utvecklas och göras tillgängligare. De utspridda lokalerna orsakar extra verksamhetskostnader, driftkostnader och kostnader för fastighetstjänster.

När behovsutredningen var under arbete visade det sig beträffande de nuvarande lokalerna att behovet av renovering och lokalförändringar var mest brådskande i byggnadskontorets fastighet vid Kaserngatan 21. Det visade sig också att det fanns ett behov av renovering och lokalförändringar inom de närmaste åren i andra fastigheter som är i stadens ägo och används av de tekniska förvaltningarna. Byggnadskontoret har sedan behovsutredningen blev klar flyttat till temporära lokaler vid Elimärgatan 5 eftersom staden beslutat sälja fastigheten vid Kaserngatan. Fastighetskontorets stadsmättningsavdelning flyttar före hösten 2016 och de andra avdelningarna fränsett bostadsavdelningen år 2017 till temporära hyreslokaler i byggnaden vid Sörnäsgratan 1, där lokalcentralen redan finns.

Nyckelmålen för det gemensamma lokalprojektet är att gemensamma service- och produktionsprocesser ska utvecklas, att nya arbetssätt ska införas, att lokal- och kostnadseffektivitet ska eftersträvas, att lokalerna ska vara lätta att ändra och att utnyttjandegraden i lokalerna ska vara så hög som möjligt. Tanken är att det samtidigt som nybyggnaden ut-



formas och uppförs ska utredas hurdana nya arbetssätt som kan införas, hur lokalerna kan användas mångsidigt och hur nya tekniska redskap och ICT-lösningar kan utnyttjas.

Verksamheten indelas i servicehelheter i den nya organisationsmodellen. Kärnuppgifter för stadsmiljösektorn är planeringsuppgifter och andra sakkunniguppgifter, projektledningsuppgifter och olika tillstånds- och tillsynsuppgifter. Till verksamhetens natur hör samarbete med planerarkonsulter och andra expertkonsulter och med företrädare för stadens olika sektorer eller andra offentliga aktörer, likaså besök på arbetsställen runt om i Helsingfors och i planerings-, tillstånds- och tillsynsområden. Att hela sektorn får gemensamma lokaler stöder på bästa möjliga sätt målen för den nya organisationsmodellen.

Arbetsmiljökoncept

Lokallösningen i projektplanen baserar sig på modellen aktivitetsbaserat arbetssätt, och lokalerna byggs enligt principen aktivitetsbaserad arbetsmiljö.

Projektplanen innehåller ett arbetsmiljökoncept som förvaltningarna utarbetat tillsammans. Konceptet baserar sig på kartläggningar gjorda av förvaltningarna, på utredningar som arbetsgrupper gemensamma för förvaltningarna gjort om kundtjänst, ICT, arbetshälsa och stödtjänster, på personalenkäter, på mätningar över utnyttjandegraden, på kommentarer om popup-evenemang som ordnades för personalen i februari 2016 och på en analys baserad på resultaten. Hur arbetet avancerat presenterades under projektplaneringen för en uppföljningsgrupp bestående av företrädare för personalen.

I arbetsmiljökonceptet beskrivs en arbetsprofil baserad på rörlighet bland de anställda föranledd av arbetsuppgifterna, behövliga arbetslokaler och olika typer av arbetsställen inklusive dimensioner, en aktivitetsbaserad arbetsmiljö och ett aktivitetsbaserat arbetssätt. I konceptet beskrivs dessutom de tekniska förvaltningarnas kundtjänst, lokaler för ändamålet och tjänstedesign i de nya gemensamma lokalerna.

Det är motiverat att den omfattande utredning som gjorts för lokalkonceptet om möjligt utnyttjas också i stadens övriga framtida lokalprojekt.

Helsingforsarna kommer till de tekniska förvaltningarna för att köpa och hyra bostäder eller verksamhetslokaler, diskutera bygglov och detaljplanefrågor, få kartor, ritningar, boendeparkeringstecken, tillstånd att använda områden eller information om markundersökningar, göra tomtindelningar osv. Förvaltningarna informerar, publicerar planer och ordnar utställningar, workshoppar och evenemang för olika målgrupper.



Lokaldimensionering

Förvaltningarna hade i utgångsläget år 2013 en lägenhetsyta på sammanlagt ca 41 000 m² (ca 30 m² per person). Efter att byggnadskontoret flyttat till temporära hyreslokaler är den sammanlagda lägenhetsytan (i april 2016) på 34 500 m² (25,5 m² per person). Nybyggnaden får en lägenhetsyta på ca 27 185 m² (ca 19,8 m² per person) om de gemensamma kundtjänst-, restaurang-, utställnings-, auditorie-, arkiv- och personallokalerna i lokalprogrammet också tas med i beräkningen. De egentliga arbetslokalerna inklusive biutrymmen har en lokaleffektivitet på 14,1 m² lägenhetsyta per person. Lägenhetsytan minskar med ca 33 % i förhållande till utgångsläget.

När projektplanen utarbetades var det inte känt hur stor personalen i stadsmiljösektorn skulle bli. Lokalbehovet justeras under den fortsatta planeringen. De nya lokalerna planeras utifrån att de ska vara lätta att ändra med tanke på att en del av lokalerna vid behov bör kunna avstås eller lokalanvändningen effektiviseras genom att arbetsställen delas mellan fler anställda om lokalbehovet för stadsmiljösektorn avviker från behovet i projektplanen, vilket baserar sig på det nuvarande antalet anställda vid de fem tekniska förvaltningarna.

Parkering

Bilplatser anläggs för bilar som behövs i arbetet. Antalet följer normen i detaljplaner för området och uppgår till 194. Bilplatserna förläggs till fyra källarplan i byggnaden. Förvaltningarna har nu sammanlagt 335 bilplatser. Referensplanen och den därpå baserade kostnadskalkylen innehåller dessutom 64 sådana bilplatser i samma parkeringskällare som ersätter nuvarande bilplatser i markplanet och inom ett område som i den kommande detaljplanen är gatuområde för gång- och cykeltrafik. Dessa bilplatser är belägna på den intilliggande korvfabrikstomten. Högst 8 andra gemensamt använda bilplatser i området ersätts också med bilplatser i parkeringskällaren. Det sammanlagda antalet bilplatser är följaktligen 266.

Antalet cykelplatser följer normen i detaljplaner för området och uppgår till ca 580. Cykelplatserna är i projektplanen huvudsakligen förlagda till översta parkeringsplanet och i mindre antal till gatuplanet. En körramp från Gamla vintervägen till parkeringskällaren byggs som en del av projektet. Rampen är upptagen i detaljplaneutkastet.

Behovet av bil- och cykelplatser och läget för dessa utreds ytterligare under den fortsatta planeringen för att det mest kostnadseffektiva alternativet ska hittas. Dessutom utreds möjligheterna till samutnyttjande med grannfastigheterna.



Miljömål

I fråga om energieffektiviteten tillämpas nivån för nära-nollenergibyggande, men planeringen styrs enligt den faktiska energiförbrukningen i byggnaden. Byggnaden kommer att certifieras lägst med betyget Very Good i miljöklassificeringen BREEAM (BREEAM International New Construction 2016). En del av yttertaket föreslås få planteringar i enlighet med stadens strategi för gröna tak. Till projektet hör också solpaneler på yttertaket.

Omfattning på projektet

Projektet omfattar 20 131 m² effektiv yta (exklusive tekniska lokaler) och 27 185 m² lägenhetsyta. Ca 1 100 m² lägenhetsyta utgörs av en restaurang och ett kök som uthyrs till en extern aktör.

Den totala bruttoytan exklusive ytan för parkering är på 36 803 m². Med den i projektplanen angivna ytan för parkering medräknad är den totala bruttoytan på 48 531 m². Eftersom det i projektplanen upptagna nedersatta källarplanet inte byggs och det inte blir bilplatser för grannfastigheten omfattar projektet sammanlagt 46 140 m² bruttoyta.

Kostnader

Enligt den kostnads kalkyl som fastighetskontorets lokalcentral upprättade under projektplaneringen blir kostnaderna med parkeringen under jord obeaktad 95 400 000 euro exklusive moms i kostnadsnivån i mars 2016.

De beräknade kostnaderna för den i referensplanen angivna parkeringen uppgår till 20 600 000 euro exklusive moms i kostnadsnivån i mars 2016. Kostnaderna omfattar exklusive moms 19 000 000 euro för 266 bilplatser under jord (71 400 euro per plats) och 1 600 000 euro för 455 cykelplatser under jord (3 517 euro per plats). De tekniska förvaltningarna kommer att hyra minst 194 och högst 202 av bilplatserna och alla cykelplatser för eget bruk. De totala byggkostnaderna, också den andel som gäller parkering medräknad, uppgår till 116 000 000 euro exklusive moms i kostnadsnivån i mars 2016.

Om projektet genomförs utan att bilplatser reserveras för grannfastigheten blir de totala kostnaderna för projektet 113 000 000 euro i kostnadsnivån i mars 2016.

Effekt på hyran

I enlighet med vad stadsstyrelsen har beslutat planerar och bygger staden lokalerna men blir inte ägare till dem. Investeraren blir ägare, och



staden förbinder sig att använda lokalerna genom ett långfristigt hyresavtal.

Den av lokalkostnaderna föranledda kapitalhyran blir ca 18,30 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Tomtarrendet, 2,70 euro/m² lägenhetsyta, ingår i beloppet. Underhållshyran blir ca 3,50 euro/m² lägenhetsyta i månaden. En avgift för användartjänster på 0,50 euro/m² lägenhetsyta fogas till månadshyran. Lokalkostnaderna blir följaktligen sammanlagt ca 22,30 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Månadshyran uppgår då till ca 607 000 euro och årshyran till ca 7 280 000 euro. Beloppen hänförs sig till kostnadsnivån i mars 2016.

Den totala hyran för de bil- och cykelplatser som staden får i källaren uppgår till ca 75 000 euro i månaden och till ca 900 000 euro om året i kostnadsnivån i mars 2016.

Med bil- och cykelplatserna under jord medräknade blir den totala hyran ca 676 000 euro i månaden och ca 8 184 000 euro om året i kostnadsnivån i mars 2016.

Hyran påverkas dessutom av tomtpriset, som samtidigt ökar stadens inkomster från markförsäljning.

Den slutliga hyresnivån blir klar när en investerare utsetts genom konkurrensutsättning.

Övriga kostnader

Kostnaderna för nya inventarier och ny utrustning uppskattas till ca 10 000 000 euro, varav 5 500 000 euro behövs för ICT-utrustning och 4 500 000 euro för inventarier och annan utrustning. Beloppen hänförs sig till kostnadsnivån i mars 2016.

Flyttkostnaderna beräknas uppgå till 480 000 euro, vilket motsvarar ca 350 euro per person.

De beräknade kostnaderna för marksanering, 1 200 000 euro, är inte beaktade i maximikostnaderna för projektet.

Kostnader för temporära lokaler

Förvaltningarna behöver inga temporära lokaler.

Tidsplan och genomförande

Planering som syftar till ett förslag, översiktsplanering och genomförandeplanering september 2016–september 2018

Konkurrensutsättning och val av investerare april–juni 2017



Markbyggnadsarbeten fr.o.m. juni 2017

Husbyggnadsarbeten november 2017–november 2019

Fastighetskontorets lokalcentral planerar och genomför projektet, och fastighetsbolaget ansvarar för fastighetsunderhållet. Staden betalar en ersättning för underhållet utifrån ett självkostnadspris. Ersättningen slås fast med hjälp av en ansvarsfördelningstabell som parterna kommer överens om separat.

Finansiering

Stadsstyrelsen beslutade 18.5.2015 (549 §) att staden ska planera och genomföra nybyggnadsprojektet men inte bli ägare till lokalerna utan hyra dem. Investeraren blir ägare. Det är fastighetskontoret som genomför projektet. Staden förbinder sig att använda lokalerna genom ett långfristigt hyresavtal för 20 år.

Konkurrensutsättningen för att hitta en investerare inleds efter att projektplanen blivit godkänd. Staden har för avsikt att välja det förmånligaste och bästa anbudet genom konkurrensutsättningen. Alternativen är att hyresnivån konkurrensutsätts med ett fast pris på objektet och att priset konkurrensutsätts med en fast hyresnivå och med högsta möjliga pris som mål. Konkurrensutsättningen genomförs och beslut fattas om investeraren innan byggarbetena börjar. Valet av investerare föreläggs stadsstyrelsen.

I sista hand preciseras valet av genomförandemodell på basis av vad som är förmånligast totalt sett. Valet står mellan ännu inte utredda alternativa modeller där projektet inte ingår i stadens egen balansräkning. En av de alternativa modellerna är ett fastighetsbolag i stadens ägo.

Staden ordnar finansiering för byggtiden.

Fastighetskontoret avstår de lokaler som nu används av de tekniska förvaltningarna och är i stadens ägo.

Verkställighetsbeslut

Om stadsfullmäktige godkänner den föreslagna projektplanen kommer stadsstyrelsen i sitt verkställighetsbeslut att bemyndiga fastighetskontoret att genomföra en konkurrensutsättning för att hitta en investerare som finansierar projektet. Resultatet från konkurrensutsättningen ska sedan föreläggas stadsstyrelsen.

Stadsstyrelsen kommer dessutom i sitt verkställighetsbeslut att godkänna det till projektplanen fogade arbetsmiljökonceptet, med vilket lo-



kalprojekt inom sektorn styrs, och att bestämma att konceptet i tillämpliga delar ska användas också i stadens övriga framtida lokalprojekt.

Slutkommentar

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning frånsett den del av referensplanen som gäller bilplatser för grannfastigheten.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Asuntotuotantotoimikunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 19.09.2016 § 812

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 il-



28.09.2016

man 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

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.

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