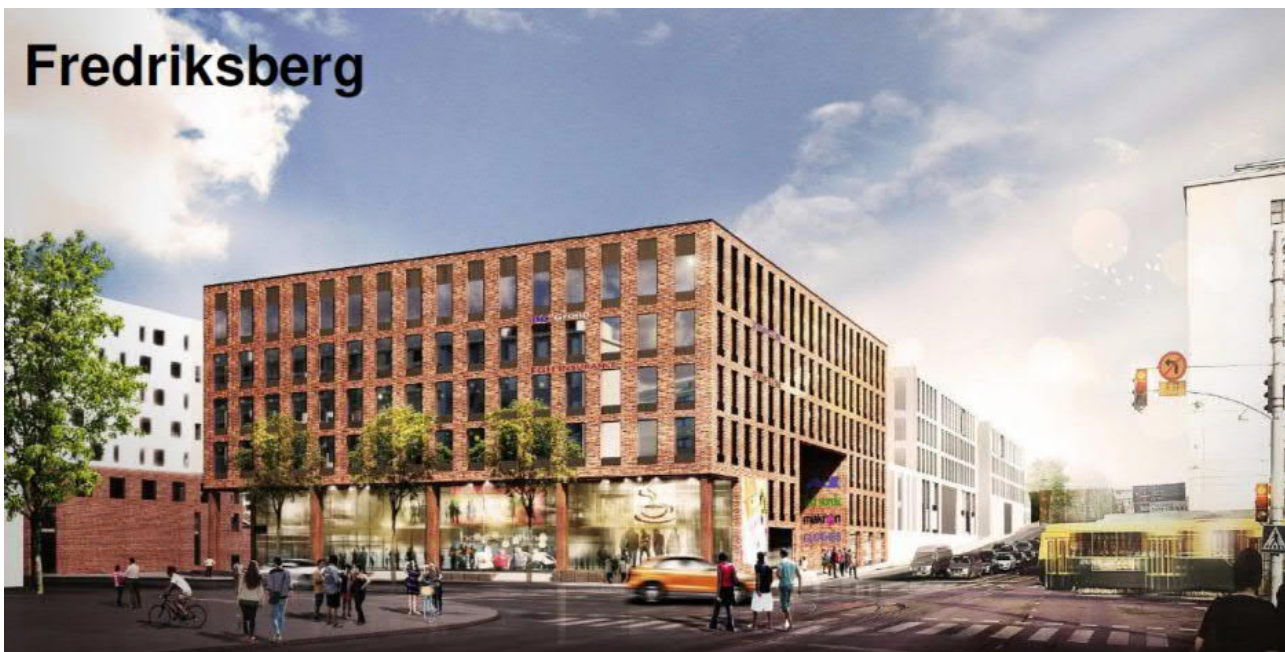
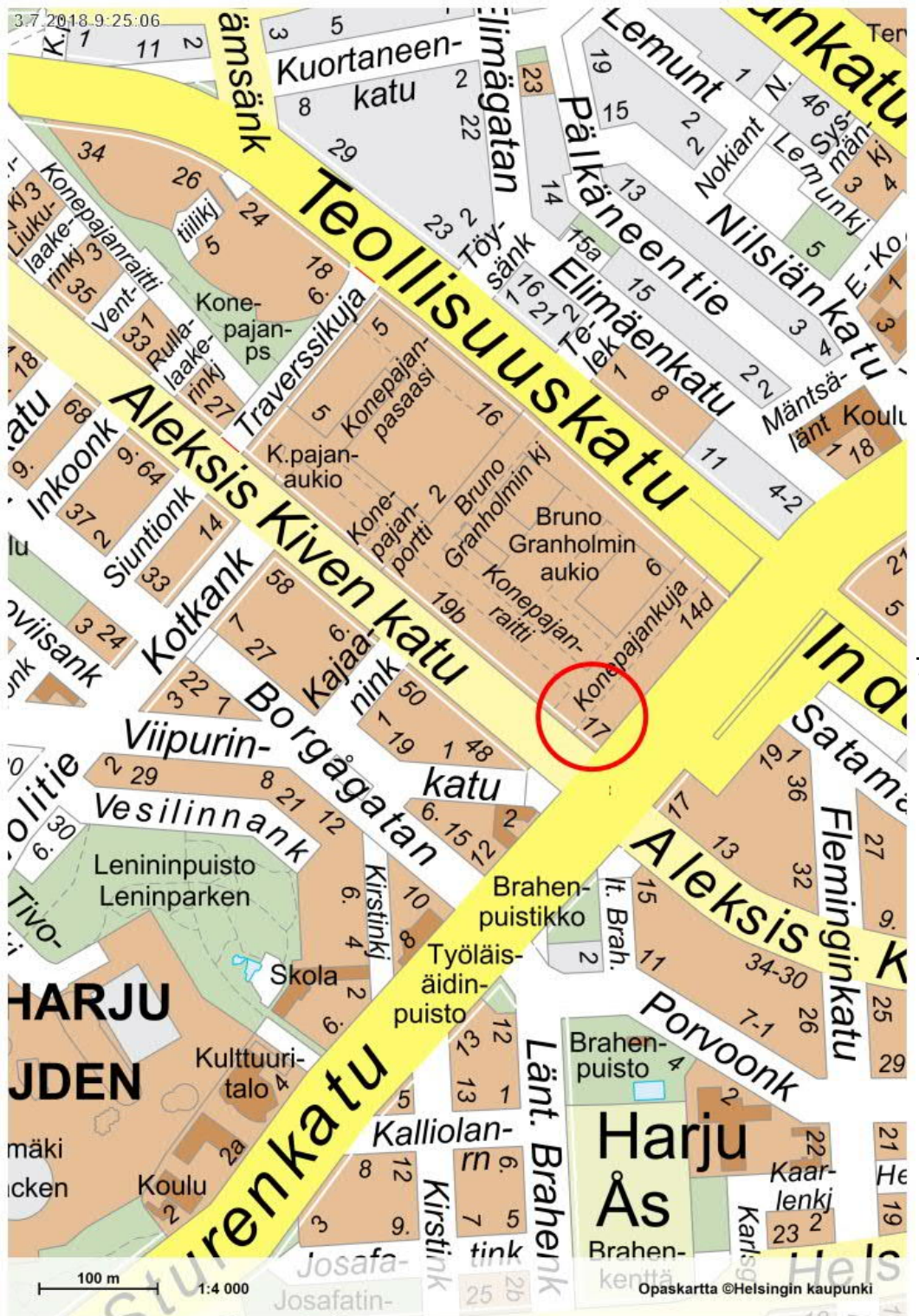


Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan toimitilat
Fredriksberg A-talo, Konepajankuja 1, 00510 HELSINKI



Uudisrakennus, vuokratilahanke 1. vaihe

Sijainti





Hankesuunnitelma
1.10.2018

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan
toimitilat, Fredriksberg
Konepajankuja 1
00510 Helsinki

Yhteenveto

Hankkeen nimi Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan toimitilat, Fredriksberg		Hankenumero			
Osoite Konepajankuja 1, 00510 HELSINKI (A-talon 3. kerros)		Rakennustunnus (RATU) 65043			
Sijainti Kaupunginosa 22, kortteli 22403, tontti 2 (Vallilan Konepajan alue)		Kiinteistöobjekti 091-022-0403-0002			
Käyttäjät/toiminta Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala		Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 100			
Hankkeen tarpeellisuus Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan hallinto- ja tukipalveluiden sekä palvelukokonaisuuksien asiantuntijatehtävissä toimivat noin 100 työntekijää ovat tällä hetkellä sijoittuneet 6 eri toimipisteeseen Helsingin alueella. Tarve on löytää yhteiset toimitilat toimialamallin hyötyjen savuttamiseksi. Toiminnot sijoitettaisiin NCC Property Development Oy:n omistamaan Fredriksbergin A-talon 3. kerroksen vuokratiloihin (hankkeen 1. vaihe).					
Hankkeen laajuus ja vuokrakustannukset					
		brm ²	htm ²	hym ²	
Uudisrakennuksesta vuokrattava toimistokerros			1 597,5		
Arvioitu vuokrakustannus käyttäjälle Vuokrataso 09/2018					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (1 597,5 htm ²)	19,50	4,50	24,00	38 340,00	460 080,00
Toiminnan käynnistämiskustannukset Vuokraan lisätään kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu yleiskustannus 0,50 €/m ² /kk. Lisäksikuluina tulevat aulapalvelu- ja sähkökulut palvelun toimittajien kanssa tehtyjen sopimusten mukaisesti sekä erikseen vuokrattavat pysäköintipaikat. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on varannut 285 000 euroa kaluste- ja laitehankintoihin sekä muuttokustannuksiin.					
Hankkeen aikataulu Valmis liiketila, käyttäjän muutos- ja lisätarpeiden kartoitus, suunnittelu ja toteutus 6/2018 – 9/2018. Luovutus käyttäjälle 27.9.2019.					
Rahoitussuunnitelma Hanke sisältyy vuokrahankkeena vuoden 2019 talousarvioesityksen vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2019 - 2021. Hanketta on edistetty erittäin kiireellisenä, koska kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan Hietaniemenkatu 9:n tiloista luopuminen helpottaa osaltaan tilojen suhteen jatkuvassa paineessa olevaa päivähoitotoimintaa sekä myös välillisesti Maria 01:nä tunnetun Helsingin kasvuyrityskeskuksen laajentumista.					
Väistötilat Ei tarvita				Väistötilojen kustannusarvio -	
Toteutus- ja hallintamuoto Hanke on vuokrahankkeena kaupunkiympäristön toimialan tilapalvelut vuokraa liiketilat kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle. Vuokranantajan ja vuokralaisen väliset hankintarajat määräytyvät vuokrasopimuksen hankintarajaliitteen mukaisesti.					
Lisätiedot Koska vuokrahankke on valmisteltu pysyväksi ratkaisuksi, ja tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti laskettu arvonnalisäveroton pääomitettu pääomavuokrasumma neljälle vuodelle on 1 495 260€ syyskuun 2018 kustannustasossa (RI 102,1 THI 180,0), hankepääätöksen tekee Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto. Hankkeen 1. vaihe koskee kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan hallinto- ja tukipalveluiden sekä nuoriso- ja kulttuuripalveluiden työntekijöiden tiloja Fredriksbergin A-talossa. Selvityksessä on kulttuurin ja vapaa-ajan johtamis-, asiantuntija- ja suunnittelutyötä tekevien yht. 300 työntekijän keskittäminen toisena vaiheena yhteisiin toimitiloihin.					

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	1
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	4
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	4
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	4
8	Rakentamiskustannukset.....	4
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	4
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	5
11	Hankkeen aikataulu.....	5
12	Rahoitussuunnitelma.....	5
13	Väistötilat.....	5
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	5
15	Päätösehdotus.....	5

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan nykyiset tilat
- Liite 3 Pohjakuvat
- Liite 4 Ehdotus vuokrasopimukseksi
- Liite 5 Vastuujakotaulukko

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan toimistotilat, Fredriksberg A-talo (uudisrakennus)
Osoite:	Konepajankuja 1, 00510 HELSINKI
Sijainti:	Kaupunginosa 22, kortteli 22403, tontti 2
Hanketyyppi:	Vuokratila
Käyttötarkoitus:	Toimistotilat
Käyttäjä:	Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Tämä hankesuunnitelma koskee kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan uusia toimitiloja Helsingin Vallilassa. Kyseessä on NCC Property Development Oy:n omistama Fredriksbergin uusi toimistorakennus osoitteessa Konepajankuja 1. Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle Fredriksbergin A-talon 3. kerroksen liiketilat, laajuudeltaan 1 597,5 m². Tiloihin sijoittuvat kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan johtamis, asiantuntija-, suunnittelutyössä työskenteleviä henkilöitä, yht.100 työntekijää. Muutot uusiin toimitiloihin tapahtuvat vaiheittain loka-marraskuun 2018 aikana. Vuokrauksen yhteydessä kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala luopuu nykyisistä toimialan hallinnon, nuorisopalveluiden ja kulttuuripalveluiden käytössä olevista toimistotiloista osoitteessa Hietaniemenkatu 9 ja Kalevankatu 6 vuoden 2018 loppuun mennessä.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti hyväksyä 5.6.2018 toimistotilojen vuokrausta koskevan ensimmäisen vaiheen tarveselvityksen ja osaltaan oikeutti kaupungin ympäristön toimitilavuokrausyksikön vuokraamaan kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön yhteensä 1 597,5 m² kokoiset toimistotilat NCC Property Development Oy:ltä. Kansliapäällikkö oikeutti 20.06.2018 kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikön päällikön vuokraamaan yhteensä 1597,5 m² suuruiset toimistotilat NCC Property Development Oy:ltä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön tilojen valmistumisen jälkeen.

Hankesuunnitelma on laadittu kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan, kaupunkiympäristön toimialan ja kiinteistön omistajan kanssa yhteistyönä.

Hanketta on edeltänyt valmisteleva vaihe, Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan toimintatapa- ja toimitilahanke (17.10.17 - 31.5.18), jonka tavoitteena on ollut henkilökuntaa osallistaen kehittää kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle yhteisiä ja innovatiivisia työ- ja toimintatapoja sekä löytää tilaratkaisu, joka parhaalla mahdollisella tavalla tukee toimialan uusia työ- ja toimintatapoja. Yhteistyötahona hankkeessa on toiminut palvelumuotoilutoimisto Design Studio Muotohiomo Oy.

Toimitilahanke on käsitelty kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan henkilöstötoimikunnassa 1.6.2018.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta

Vallilan Konepajan alue on kulttuurihistoriallisesti yksi Helsingin merkittävimmistä alueista. Kallion, Vallilan, Pasilan ja Alppilan asuu yhteensä noin 45 000 asukasta. Konepajan alueella tulee olemaan asukkaita noin 2500. Sijainti on hyvä saavuttaessa idästä metrolla, lännestä junalla tai keskustan alueelta raitiovaunulla. Alue on työntekijöiden ja kaupunkilaisten helposti saavutettavissa eripuolelta pääkaupunkiseutua. Kaupungilla suuri tahtotila jatkaa urbaanin alueen kehittämistä. Taustalla on strateginen kehittyminen yhdessä Pasilan ja Kalasataman kanssa.

Fredriksbergin A-talon laajuustiedot:

Kerrosala n. 9.990 kem²

Bruttoala n. 13.370 brm²

Tilavuus n. 42.000 m³

Autopaikat (41 kpl) sijaitsevat A-talon kellarikerroksessa.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan tavoitteena on ollut löytää toimialan johtamis-, asiantuntija- ja suunnittelutyötä tekeville noin 300 henkilölle yhteinen toimitila, koska nykyiset työpisteet ovat sijoittuneet toimialan muodostaneiden entisten virastojen vanhoihin toimistotiloihin kuuteen eri toimipisteeseen. Kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikkö on etsinyt kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kanssa soveltuvia tiloja sekä kaupungin omasta tilakannasta että ulkopuolisilta toimitilamarkkinoilta.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan edustajat katselmoivat huhtikuussa 2018 varteenotettavia toimitiloja Helsingin Sörnäisissä ja Vallilassa. Lisäksi vertailuun saatiin kirjallista aineistoa myös muista vapaana olevista tai vapautuvista toimistotiloista. Fredriksbergin toimistotilat Vallilan Konepajan alueella nousivat vertailussa potentiaalisiksi vaihtoedoksi. Fredriksberg vuokrataso, hyvä saavutettavuus ja tilojen kunto (uudiskohde) suhteessa muihin tarjolla oleviin vuokratiloihin olivat valinnan perusteluina. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan yhteisen näkemyksen mukaan yhteisille tiloille asetetut tavoitteet savutetaan sijoittamalla toimitilat Fredriksbergin uusiin tiloihin.

Hankkeen 1. vaiheena tiloja etsittiin kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan noin 100 hengen henkilöstö-, talous- ja suunnittelupalveluiden, kulttuuri- ja nuorisopalveluiden asiantuntijoille sekä toimialan projektityöntekijöille.

Hankkeen 2. vaiheena selvitetään loppujen 200 työntekijän I. kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan johto, hallinto-, kehittämis-, tietohallinto-, tila- sekä viestintä- ja markkinointipalveluiden työntekijöiden sijoittumista Fredriksbergin B-taloon, joka valmistuu arviolta vuonna 2020. Tavoitteena on toimialan koko 300 hengen johtamis-, asiantuntija- ja suunnittelutyötä tekevän henkilöstön keskittäminen yhteisiin toimitiloihin Fredrikbergin A- ja B-taloihin.

Liite 2 Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan nykyiset toimitilat

Toiminnalliset perustelut

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalla on ollut käynnissä lokakuusta 2017 toukokuun loppuun 2018 toimintatapojen kehittämisen ja yhteisen toimitilan hanke. Hankkeen tavoitteena on ollut kehittää yhteisiä ja innovatiivisia työ- ja toimintatapoja sekä löytää tilaratkaisu, joka parhaalla mahdollisella tavalla tukee toimialan työ- ja toimintatapoja, kasvattaa toimialan vaikuttavuutta sekä lujittaa toimialan yhteisyyttä.

Toimialamallin hyötyjen saavuttaminen edellyttää välittömiä kohtaamisia, uutta tapaa tehdä töitä ja johtaa asiantuntijatyötä tekevien työntekijöiden parempia mahdollisuuksia yhteiskehittämiseen.

Hanketta on edistetty erittäin kiireellisenä, koska kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan Hietaniemenkatu 9:n tiloista luopuminen helpottaa osaltaan tilojen suhteen jatkuvassa paineessa olevaa päivähoitotoimintaa sekä myös välillisesti Maria 01:nä tunnetun Helsingin kasvuyrityskeskukseen laajentumista.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Uusiin Fredriksbergin toimitiloihin muuttavat loka-marraskuun 2018 aikana kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan hallinto- ja tukipalveluiden sekä nuoriso- ja yleisten kulttuuripalveluiden henkilöstöä. Henkilömäärä on yhteensä 100. Uusiin toimitiloihin toteutetaan muuntojoustava monitilatoimisto 100 työntekijälle. Työpisteitä on laskettu 80% työntekijälle ja työpisteet ovat mobiileja.

Hankkeen laajuus

Toimitilojen laajuus A-talon 3. kerroksessa on yhteensä 1 597,5 htm², tämän lisäksi työntekijöiden yhteiskäytössä ovat sosiaalitulat kiinteistön kellarikerroksessa sekä mahdollisuus auto- ja polkupyöräpaikkoihin.

Liite 2 Pohjakuvat

Laatutaso

Tavoitteena on moderni ja muuntojoustava monitilatoimisto. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon monipaikkaisen työn edellyttämät vaatimukset.

Suunnittelussa otetaan huomioon pitkään elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Rakennejärjestelmällä, taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan mahdollisesti muuttuessa.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tavoitteena on toteuttaa muuntojoustava monitilatoimisto, joka tukee erilaisia työnteon tapoja. Työpisteet ovat mobiileja. Kalustamisessa pyritään monikäyttöisyyteen ja hyvään työergonomiaan.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaista, kestäväää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Suunnittelun lähtökohdaksi on BREEAM ympäristösertifioinnin Excellent-tasolle.

- sisäilmastoluokka S2
- pintamateriaalien päästöluokka M1

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Keskittämällä työntekijät kuudesta eri kiinteistöstä yhteiseen monitilatoimistoon mahdollistuu työntekijöiden vuorovaikutus sekä toisten työstä ja tekemisestä oppiminen. Keskittämisessä tavoitellaan myös toimialan tilankäytön tehostamista ja taloudellisia säästöjä tilakustannuksissa.

8 Rakentamiskustannukset

Kyseessä on vuokrahanke.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa Fredriksbergin A-talon 3. kerroksen liiketilat yhteensä 1597,5 m² kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön tilojen valmistumisen jälkeen, 1.10.2018 alkaen. Vuokra-aika on määräaikainen ensimmäiset kolme vuotta, jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Tiloista maksettava pääomavuokra on enintään 31 151,25 euroa/kk (19,50 euroa/m²/kk) ja ylläpitovuokra arviolta 7 188,50 euroa/kk (noin 4,50 euroa/m²/kk). Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonnäkövero ja vuokrauksessa noudatetaan muutoin laadittua vuokrasopimusluonnosta.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on varannut 285 000 euroa kaluste- ja laitehankintoihin sekä muuttokustannuksiin.

Liite 4 Ehdotus vuokrasopimukseksi

10 Ylläpito ja käyttötalous

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala maksaa pääomavuokran lisäksi erillistä ylläpitovuokraa, joka kattaa kiinteistön ja rakennusten (ml. kellari- ja pihapysäköinnin, pysäköintialueet ja ajoväylät) kaikki käyttö- ja ylläpitokustannukset Fredriksbergin hallintokustannukset, kiinteistöveron ja kiinteistönvakuutuksen vuokrasopimuksen vastuujakotaulukon mukaisesti.

Liite 5 Vastuujakotaulukko

11 Hankkeen aikataulu

Kyseessä on valmis kiinteistö, joka on valmistunut elokuussa 2018. Vuokralainen voi vielä vaikuttaa toimistotilojen tilajakoihin ja pintamateriaaleihin. Muutos- ja lisätyöt toteuttaa NCC Property Development Oy. Tilojen hallinnanluovutus kulttuurin ja vapaa-ajan toimialle on 28.9.2018. Muutot Fredriksbergin A-talon tiloihin käynnistyvät lokakuussa 2018.

12 Rahoitussuunnitelma

Hanke sisältyy vuokrahankkeena vuoden 2019 talousarvioesityksen vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2019 - 2021.

13 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa NCC Property Development Oy. Suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa kiinteistön omistaja. Tilat rakennetaan valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon. Kaupunkiympäristön toimialan vuokraa tilat tarjoajalta ja vuokraa ne edelleen kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön.

15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Fredrikbergin liiketilojen vuokraamista kulttuurin ja vapaa-ajan toimialle siten, että vuokrattavan liiketilan laajuus on noin 1 597,5 htm² ja laskettu arvonlisäveroton pääomitettu pääomavuokrasumma neljälle vuodelle on 1 495 260 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa (RI 102,1 THI 180,0).