



16.12.2013

Kaj/4

§ 1360

Helsingin kaupungin teknisen alan virastojen yhteinen tilahanke

HEL 2012-003077 T 10 06 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi Helsingin kaupungin teknisen alan virastojen, eli asuntotuotantotoimiston, kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston ja rakennusviraston yhteistä tilahanketta koskevan selvitystyöraportin.

B

Kaupunginhallitus päätti 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.

Mikäli markkinoilta löytyy soveltuvaksi arvioitu kohde, sen hankkimista koskeva asia tulee tuoda erikseen päätettäväksi hankkeen taloudellisuutta koskevine vertailutietoineen.

Uusi toimitila voi sijaita myös kantakaupungin ulkopuolella.

Toimitilaa arvioitaessa tulee silloin ottaa huomioon mm. yhteisten palveluiden mahdollisesti tuomat tilasäästöt, ja tällöin pitämään tavoitteena sitä, että työtilojen tilatehokkuus oheistiloineen, ilman virastojen yhteisiä asiakaspalvelu-, auditorio-, kokous-, ravintola- ja arkistotiloja, on noin 15 htm²/ henkilö ja kuitenkin korkeintaan 20 htm²/ henkilö.

C

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

D

Kaupunginhallitus päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa valmistelemaan kaavamuutokset niille teknisen toimialan virastojen



käytössä nyt oleville kiinteistöille, joiden purkava saneeraus tulee kysymykseen. Näitä ovat Itä-Pasilan Junailijankuja 3:ssa, Toinen linja 7:ssä, Siltasaarenkatu 13:ssa ja Kasarmikatu 21:ssä sijaitsevat kiinteistöt.

Käsittely

Esittelijä muutti ehdotustaan jäsen Männistön vastaehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Muutetaan päätös kohta B kuulumaan seuraavasti: Kaupunginhallitus päättäneen 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.

Mikäli markkinoilta löytyy soveltuvaksi arvioitu kohde, sen hankkimista koskeva asia tulee tuoda erikseen päätettäväksi hankkeen taloudellisuutta koskevine vertailutietoineen.

Uusi toimitila voi sijaita myös kantakaupungin ulkopuolella.

Toimitilaa arvioitaessa tulee silloin ottaa huomioon mm. yhteisten palveluiden mahdollisesti tuomat tilasäästöt, ja tällöin pitämään tavoitteena sitä, että työtilojen tilatehokkuus oheistiloineen, ilman virastojen yhteisiä asiakaspalvelu-, auditorio-, kokous-, ravintola- ja arkistotiloja, on noin 15 htm²/ henkilö ja kuitenkin korkeintaan 20 htm²/ henkilö.

Kannattajat: Hannu Oskala

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Loppuraportti 29.12.2011, Helsingin kaupungin teknisen alan virastojen yhteinen tilahanke



- 2 Teknisen alan virastojen yhteinen tilahanke: Tarveselvitys 28.2.2013
- 3 Virastokohtaiset tarveselvitykset 28.2.2013, teknisen alan virastojen yhteinen tilahanke
- 4 Teknisen alan virastojen nykyiset tilakustannukset
- 5 Arvio vaihtoehtojen kustannuksista, teknisen alan virastojen yhteinen tilahanke
- 6 Teknisen alan virastojen kyselytutkimus
- 7 Palmian työntekijöiden käyttökokemuksia Läkkisepäntien toimistotyötiloista
- 8 Tulevaisuuden työympäristö, teknisen alan virastojen yhteinen tilahanke

Päätösehdotus

A

Kaupunginhallitus päättäne merkitä tiedoksi Helsingin kaupungin teknisen alan virastojen, eli asuntotuotantotoimiston, kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston ja rakennusviraston yhteistä tilahanketta koskevan selvitystyöraportin.

B

Kaupunginhallitus päättäne 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.

Mikäli markkinoilta löytyy soveltuvaksi arvioitu kohde, sen hankkimista koskeva asia tulee tuoda erikseen päätettäväksi hankkeen taloudellisuutta koskevina vertailutietoineen.

Toimitilaa arvioitaessa tulee silloin ottaa huomioon mm. yhteisten palveluiden mahdollisesti tuomat tilasäästöt, ja tällöin pitämään tavoitteena sitä, että työtilojen tilatehokkuus oheistiloineen, ilman virastojen yhteisiä asiakaspalvelu-, auditorio-, kokous-, ravintola- ja arkistotiloja, on noin 20 htm²/ henkilö.

C

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

D



Kaupunginhallitus päättäneen kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa valmistelemaan kaavamuutokset niille teknisen toimialan virastojen käytössä nyt oleville kiinteistöille, joiden purkava saneeraus tulee kysymykseen. Näitä ovat Itä-Pasilan Junailijankuja 3:ssa, Toinen linja 7:ssä, Siltasaarenkatu 13:ssa ja Kasarmikatu 21:ssä sijaitsevat kiinteistöt.

Tiivistelmä

Teknisen alan virastot ovat kaupunginhallituksen kehotuksesta tilakeskuksen johdolla valmistelleet yhteistä tilahanketta varten kaupunginhallituksen tilahankeohjeen mukaisen tarveselvityksen.

Helsingin kaupungin teknisen alan virastojen eli kaupunkisuunnittelu-, rakennusvalvonta-, rakennus- ja kiinteistövirastojen sekä asuntotuotantotoimiston 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 niin toiminnallisia kuin taloudellisiakin etuja nykytilanteeseen verrattuna.

Tarveselvityksen tilaohjelman lähtökohdaksi otettiin nykyinen henkilöstömäärä tiedossa olevine lisäyksineen. Tilaohjelma jakautuu yhteisiin tiloihin ja varsinaisiin työtiloihin. Varsinaisten työtilojen mitoituksessa on sovellettu ns. monitilakonseptia niin, että jokaisella työntekijällä on oma työpisteensä lukuun ottamatta joitakin erillisiä ryhmiä. Hankkeen hyötyalana päädyttiin pitämään yhteensä 24 290 htm², jolloin sen perusteella arvioitu huoneistoala olisi yhteensä 33 100 htm² eli 24 htm²/ henkilö. Työtilojen tilatehokkuus oheistiloineen, ilman virastojen yhteisiä asiakaspalvelu-, auditorio-, kokous-, ravintola- ja arkistotiloja, olisi tuolloin 19,3 htm²/ henkilö.



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

Nykyisten tilojen kustannukset on arvioitu 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 vaihtoehdoissa 131 - 147 miljoonaa euroa. Vapautuvien tilojen myynnistä arvioitiin saatavan 62 miljoonaa euroa, jolloin investoinnin nettomäärä voitiin arvioida noin 70 - 85 miljoonaa euroa.

Vaikka käyttökustannuksissa oli tehtyjen laskelmien mukaan saavutettavissa merkittävääkin säästöä, vaihtoehdot johtaisivat nykytilanteessa ja edellytettyyn matalaan investointitasoon verrattuna suuriin investointeihin. Siksi on erityisesti vallitsevat toimitilamarkkinat huomioon ottaen perusteltua tutkia, onko markkinoilta löydettävissä tiloiltaan ja toiminnallisilta ominaisuuksiltaan hyväksyttävissä vaihtoehtoja vähäisemmin kustannuksin. Tällöin olisi myös mahdollista päätyä vuokrausvaihtoehtoon, mikä paremmin voisi mahdollistaa eri yksiköiden joustavan vaihteittaisen siirtymisen nykyisistä toimitiloistaan.

Jotta tilahankintaa voitaisiin pitää myös taloudellisesti hyväksyttävänä sillä mahdollisesti välillisesti saavutettavien toiminnassa ja tilankäytössä saavutettavien hyötyjen lisäksi, yhtenä edellytyksenä hankkeelle tulee pitää virastojen käytössä nykyisin olevien tilojen ja tonttien kaavallista kehittämistä ja realisointia.

Sanotuista syistä kaupunginhallitukselle ehdotetaan, että se kehottaisi kiinteistövirastoa yhteistyössä muiden teknisen alan virastojen ja kaupunginkanslian kanssa tutkimaan lyhyehkössä määräajassa teknisten virastojen yhteiseksi toimitaloksi soveltuvia ja tilankäytöltään tehokkaasti käyttöön otettavia kiinteistöjä ensi sijassa olemassa olevassa kiinteistökannassa.

Samalla kaupunginhallitukselle ehdotetaan, että se kehottaisi kiinteistövirastoa yhteistyössä tilojen nykyisten haltijoiden kanssa ryhtymään toimiin, joilla vapautuvat tilat tontteineen saadaan tehokkaasti hyödynnettyä niitä kehittämällä ja realisoimalla, ja kaupunkisuunnitteluvirastoa kohteittain valmistelevaan kaavamuutokset niille teknisen toimialan virastojen käytössä nyt oleville kiinteistöille, joiden purkava saneeraus voi tulla kysymykseen.



Mikäli soveltuvaksi arvioitu kohde löytyy, sitä koskeva osto tai vuokrausta koskeva esitys tulee erikseen esittää kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksyttäväksi.

Esittelijä

Tausta teknisten viraston yhteisiä toimitiloja koskevalle selvitystyölle

Selvitystyön loppuraportti 29.12.2011

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

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

Kiinteistöviraston tilakeskus valmisteli yhteistyössä mainittujen hallintokuntien kanssa liitteenä 1 olevan raportin yhteisestä tilahankkeesta.

Työryhmä ehdotti mm., että tehdyn selvitystyön perusteella valitaan tarkemmin tutkittaviksi viisi kohdetta, joista kolme, Pasila, Verkkosaari ja Kasarmikatu, uudishankkeina ja kaksi, Marian ja Töölön sairaala-alueet, olemassa oleviin rakennuksiin ja/tai uudisosiin sijoittuvina vaihtoehtoina.

Kaupunginhallituksen jatkovalmistelukehotus 14.5.2012

Kaupunginhallitus päätti merkitä loppuraportin tiedoksi ja kehotti samalla kiinteistövirastoa yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen, rakennusviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja asuntotuotantotoimiston kanssa valmistelemaan yhteistä tilahanketta varten kaupunginhallituksen tilahankeohjeen mukaisen tarveselvityksen.

Kaupunginhallitus edellytti päätöksessään mm., että tarveselvityksen tulee sisältää tilaohjelma sekä vertailua ja päätöksentekoa varten riittävät tiedot uudisrakentamiseen ja olemassa oleviin tiloihin perustuvien ratkaisuvaihtoehtojen kustannuksista ja laadullisista tekijöistä, kuten energiatehokkuudesta ja sille asetettavista tavoitteista.

Tarveselvityksen tuli päätöksen mukaan kattaa käyttäjähallintokuntien toiminnallisen tarvekuvauksen lisäksi tarkastelu, jossa selvitetään



mahdollisuudet virastojen yhteisistä tiloista saatavaan synergiaetuuksiin esimerkiksi tilojen yhteiskäytön kautta ja virastojen palvelu- ja tukitoimia yhdistämällä.

Tarveselvityksen tuli myös sisältää kiinteistötaloudellinen tarkastelu, jossa selvitetään vaihtoehtoisten kohteiden investointi-, ylläpito ja kokonaiskustannukset sekä niiden toiminnalliset edut ja haitat, samoin mahdollisesti vapautuvien tilojen kehittämispotentiaali ja luovutusmahdollisuudet.

Tarveselvityksen tuloksena tuli valmistella virastojen yhteinen näkemys tilahankkeesta, sen toteuttamistavasta, aikataulutavoitteesta sekä alustavista kustannuksista ja vuokrasta sekä saavutettavista hyödyistä.

Tarveselvityksessä tuli tutkia työryhmän ehdottamat viisi vaihtoehtoa, minkä lisäksi tarveselvitykseen voidaan tarvittaessa lisätä muitakin vaihtoehtoisia kohteita.

Tarveselvityksen tulos tuli saattaa talous- ja suunnittelukeskuksen johtaman hankehajausryhmän kautta kaupunginhallituksen päätöksentekoon.

Tarveselvitys

Teknisen alan virastojen yhteistyönä laadittu liitteenä 2 oleva yhteisen tilahankkeen tarveselvitys sisältää yhteenvedon sen liitteeksi laadituista tarkasteluista. Liitteinä ovat virastokohtaiset selvitykset, liite 3, taulukko virastojen nykyisten tilojen kustannuksista, liite 4, arvio vaihtoehtojen kustannuksista, liite 5, Virastoille suunnattu kyselytutkimus, liite 6, selvitys Palmian työntekijöiden käyttökokemuksista uusissa tiloissaan, liite 7, ja tulevaisuuden työympäristöjen tarkastelu, liite 8. Edellä sanottujen viiden toteutusvaihtoehdon yksityiskohtainen tarkastelu on esittelijällä nähtävänä.

Yhteisen tilahankkeen tarveselvitys 28.2.2013

Helsingin kaupungin teknisen alan virastot eli kiinteistö-, kaupunkisuunnittelu-, rakennusvalvonta- ja rakennusvirasto sekä asuntotuotantotoimisto sijaitsevat hajallaan eri puolilla kaupunkia. Sijoittamalla yhteisiin tiloihin voidaan tehostaa tilankäyttöä sekä saavuttaa kustannussäästöjä ja synergiaetuja.

Sijoittamalla yhteisiin tiloihin on mahdollista tehostaa ja kehittää virastojen välistä yhteistyötä, palvelu- ja tuotantoprosesseja, tiedon ja osaamisen jakamista virastojen välillä sekä saada säästöjä tila- ja käyttökustannuksissa karsimalla päällekkäisiä toimintoja ja nostamalla tilojen käyttöastetta. Tavoitteena on kehittää kaikkia asiakaspalvelun



osa-alueita ja tarjota rakentamisen alan palvelut yhdestä pisteestä. Uusilta toimitiloilta edellytetään myös ympäristötehokkuutta, tilojen käyttö- ja muuntojoustavuutta sekä toimintaa tukevaa, terveellistä ja turvallista työympäristöä.

Tilojen laajuus nykyisin:

Virasto	Henkilöstö	Nykyiset tilat, htm ²	htm ² / henkilö
Asuntotuotantotoimisto	62	1 640	26
Kaupunkisuunnitteluvirasto	290	9 027	31
Kiinteistövirasto	376	10 800	29
Rakennusvalvontavirasto	126	3 200	25
Rakennusvirasto	496	16 079	32
Yhteensä	1350	40 746	30,2

Työryhmän laatima tilaohjelma on mitoitettu 1374 työntekijälle. Mitoitus perustuu virastojen nykyiseen henkilömäärään ottaen kuitenkin huomioon jo tiedossa olevat lisäykset. Tilaohjelma jakautuu yhteisiin tiloihin ja varsinaisiin työtiloihin. Varsinaisten työtilojen mitoituksessa on sovellettu ns. monitilakonseptia niin, että jokaisella työntekijällä on oma työpisteensä lukuun ottamatta joitakin erillisiä ryhmiä kuten rakennusviraston pysäköinninvalvojat.

(ks. 3.2.5) Tilaohjelman tiivistelmä

Monitilatoimiston tavoitteena on organisaation tavoitteita, toimintaa ja työprosesseja tukevat toimitilat. Samalla tehostetaan tilankäyttöä kustannussäästöjen saavuttamiseksi ja ympäristövaikutusten vähentämiseksi. Edellytyksenä monitilaratkaisujen toteuttamiselle on kuitenkin uudenlainen tila-ajattelu. Työtapojen, tilojen käyttötapojen ja johtamiskulttuurin analysoinnin ja kehittämisen sekä uusien teknisten työvälineiden hyödyntämisen tulee kulkea rinnan tilasuunnittelun kanssa.

Erilaiset käyttäjäprofiilit on tunnistettava työtehtävän ja esimerkiksi työn liikkuvuuden suhteen. Näiden profiilien tilatarpeet ja tilankäyttötavat ovat erilaisia. Tilat suunnitellaan monimuotoisiksi siten, että keskittymistä vaativiin tehtäviin tarjotaan rauhallisia ja vuorovaikutusta vaativiin avoimempia tiloja. Ryhmä-, projekti- ja tiimityölle soveltuvat erityyppiset tilat. Spontaaneja kohtaamisia tuetaan tilojen läpinäkyvyydellä, pienillä neuvottelusaarekkeilla ja yhteisillä tauko-, naulakko-, tulostus- ym. aputiloilla.



Hankkeen hyötyala on yhteensä 24 290 h² ja sen perusteella arvioitu huoneistoala yhteensä 33 100 h² eli 24 h²/ henkilö. Työtilojen tilatehokkuus oheistiloineen, ilman virastojen yhteisiä asiakaspalvelu-, auditorio-, kokous-, ravintola- ja arkistotiloja, on 19,3 h²/ henkilö.

Tilaohjelmasta on laadittu myös vaihtoehto, jossa kaikki työpisteet sijoittuvat avotilaan. Tilatehokkuus on tällöin kaikki tilat mukaan lukien noin 19,2 h²/henkilö ja ilman yhteisiä tiloja 15 h²/ henkilö. Kaikkein tilatehokkain olisi yrityksissä yleistyvä ratkaisu, jossa tilojen käyttöastetta parannetaan jaetuilla, yhteiskäyttöisillä työpisteillä avotilassa (monen käyttäjän erikseen nimeämätön työpiste / työpisteen valinta tehtävän mukaan ns. hot desk). Tällöin on tyypillistä, että osa työstä tehdään etätyönä tai kolmansissa paikoissa toimipisteen ulkopuolella.

Jatkosuunnittelussa tulee edelleen hakea vastausta kysymykseen minkälaisen työskentelymallin kehittymistä haluamme virastoissa edistää. Hankesuunnitteluvaiheessa tulee kuvata ja tarvittaessa myös mittauksin todeta virastoissa tehtävät työt, eri työskentelyprofiilit sekä selvittää muutoksessa olevat työtehtävät. Pohdittavaksi tulevat myös työtilojen suhde työtyytyväisyyteen, työtehokkuuteen, rekrytointiin, henkilöstön vaihtuvuuteen ja palvelun tuottamisen tuloksiin.

Tarveselvitystyöryhmän näkemyksen mukaan työympäristön suunnittelu tulee ohjata alusta alkaen toiminta- ja käyttäjälähtöisesti. Koko henkilöstölle lokakuussa 2012 suunnatulla nettikyselyllä kerättiin työntekijöiden näkemyksiä virastojen välisestä yhteistyöstä, nykyisistä ja tulevista toimitiloista sekä esitetyistä sijaintivaihtoehdoista. Vastausprosentti kyselyyn oli korkea (68 %) ja vastauksia saatiin yhteensä 991 kpl. Yhteenvedo vastauksista on liitteenä 6.

Tilaohjelma antaa mahdollisuuden tilojen suunnitteluun työtehtävien profiloinnin kautta, jolloin voidaan saavuttaa paras mahdollinen työympäristö. Avotilojen ja jaettujen työtilojen työympäristön haasteita ovat mm. useat erilaiset käyttäjäryhmät, erilaiset häiriöt ja keskeytykset työskentelyssä, sopivan työtilan ja työpisteen löytäminen, työpisteen säätäminen käyttäjän vaihtuessa, ergonomiaratkaisut yleensä, valaistuksen ja ilmastoinnin säätäminen vastaamaan muuttuvia tarpeita.

Tarveselvityksessä tutkittiin tilojen sijoittaminen kuuteen eri kohteeseen: Pasilaan, Verkkosaareen, Kasarmikatu 21:een, Töölön ja Marian sairaala-alueille sekä ns. Vanhan Polin rakennuksiin Bulevardille. Tarveselvityksessä ei ole tutkittu ulkopuolisessa omistuksessa olevia tiloja, vaan ne on rajattu pois strategisista syistä. Tarveselvityksessä



määritellyt hankkeen toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet sekä tilaohjelma kahdella vaihtoehtoisella tehokkuudella laadittuna soveltuvat myös ulkopuolisten sijoitusvaihtoehtojen tarkasteluun.

Tutkittujen vaihtoehtojen vertailu ja arviointi perustui kohteen saavutettavuuteen, hankkeen tavoitteiden mukaiseen toteutettavuuteen ja toteutusaikatauluun.

Tilaohjelman mukainen laajuus ja tarveselvityksen laadulliset tavoitteet ovat hyvin toteutettavissa uudisrakennuksissa Pasilaan, Verkkosaareen tai Töölöön. Peruskorjaus- ja laajennusvaihtoehdot edellyttävät tilaohjelman tiivistämistä. Lähinnä mahdollisia ovat tällöin Töölön sairaala-alue sekä Kasarmikatu 21 rakennusten peruskorjaus- ja lisärakennusvaihtoehto.

Työryhmä totesi lisäksi, että tarveselvityksen mukaiselle tilahankkeelle voidaan etsiä sijoitusvaihtoehtoja vielä myös ulkopuolisista, olemassa olevista kiinteistöistä.

Säästö tilakustannuksissa saadaan lisäämällä tilatehokkuutta. Energiatavokas rakentaminen vähentää käyttökustannuksia. Hyvin suunniteltu, laadukas ja tuloksellista työskentelyä tukeva työympäristö voi lisätä työn laatua ja tuottavuutta.

Nykyisten tilojen kustannukset on arvioitu 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 on arvioitu vastaavin olettamin noin 130 miljoonasta 175 miljoonaan euroon.

Investoinnin arvoksi tontti mukaan luettuna laskettiin parhaina pidetyissä vaihtoehdoissa 131 - 147 miljoonaa euroa. Vapautuvien tilojen myynnistä arvioitiin saatavan 62 miljoonaa euroa, jolloin investoinnin nettomäärä voitiin arvioida noin 70 - 85 miljoonaa euroa.

Esittelijän kannanotto

Kaupungin strategiset linjaukset, talousarvio ja investointisuunnitelma

Strategiaohjelman tavoitteena on, ettei kaupungin omassa käytössä olevien toimitilojen kokonaispinta-ala kasva strategiakaudella. Olemassa olevien tilojen käyttöä tehostetaan ja kaupungin ydintoiminnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen ja osakehuoneistojen myyntiä jatketaan. Tilakeskus osallistuu strategian mukaisesti myös aktiivisesti tilankäytön tehostamista edistäviin hankkeisiin.



Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeisiin ja niiden suunnitteluun on kymmenen vuoden investointisuunnitelmassa varattu muiden kuin opetus- varhaiskasvatus- ja sosiaali- ja terveystoimen rakennushankkeisiin varattu 5 - 21,8 miljoonaa euroa vuosittain, ja korjaushankkeisiin vastaavasti 21,9 - 70,8 miljoonaa euroa vuosittain, mutta suunnitelmat on enimmältään kohdennettu jo tiedossa oleville hankkeille.

Vuoden 2013 talousarvion mukaan hallinnon kehittämiseksi kaupunginhallituksella tulee kesäkuuhun 2014 mennessä esittää aikataulu ja päätöksenteon eteneminen teknisen sektorin virastorakenteiden ja toimintamallien uudistamiseksi valtuustostrategian pohjalta.

Mm. virastorakenteen mahdollisten muutosten vaikutus henkilöstömäärään saattaa vaikuttaa tilatarpeeseen. Organisaation vaihteellinen muuttuminen asettaa vaatimuksia myös käytettävissä olevien tilojen määrän joustavuudelle.

Jatkotoimenpiteet

Nykyiset tilat

Asuntotuotantotoimiston tilat sijaitsevat kaupungin omistaman kiinteistöosakeyhtiön vuokratiloissa Itä-Pasilassa osoitteessa Junailijankuja 3. Asuntotuotantotoimistossa on töissä noin 65 henkeä ja sen käytössä on yhteensä noin 1 640 m². Tilat eivät vastaa käytön tarpeita. Kiinteistö on tulossa peruskorjausvaiheeseen ja on perusteltua harkita rakennuksen purkua ja tontin uudelleen kaavoittamista uudisrakennushanketta varten.

Kaupunkisuunnitteluviraston henkilökunta, noin 280 henkilöä, toimii kaupungin omistamassa kiinteistössä osoitteessa Kansakoulunkatu 3 ja viereisessä osoitteessa Kansakoulunkatu 1 vuokratiloissa. Lisäksi virastolla on käytössään toimitiloja ja teknisiä tiloja mm. Laiturissa ja Töölössä. Toimitilojen määrä on yhteensä noin 7 500 m². Kansakoulunkatu 3:n kiinteistön peruskorjauksen arvioidaan tulevan ajankohtaiseksi seuraavan viiden vuoden kuluessa. Kun kiinteistö vapautuu viraston käytöstä, se on mahdollista myydä ja siihen liittyvistä vuokratiloista luopua.

Kiinteistöviraston toimipisteet sijaitsevat hajallaan seitsemässä eri pisteessä eri puolilla Helsinkiä. Tontti- ja hallinto-osastot sekä kiinteistöjen kehittämissyksikkö sijaitsevat vuokratiloissa osoitteessa Fabianinkatu 31. Kaupunkimittausosastolla on toimitilat kaupungin omistaman toimitilayhtiön tiloissa osoitteessa Viipurinkatu 2. Geotekninen osasto sijaitsee kaupungin omistamassa osaketilassa



Malmin asematie 3:ssa. Tilakeskus toimii vuokratiloissa osoitteessa Sörnäistenkatu 1. Asunto-osasto on tällä hetkellä väliaikaisissa vuokratiloissa osoitteessa Hämeentie 3 jouduttuaan siirtymään pois aiemmin käytössään olleista tiloista osoitteessa Toinen linja 7. Virastolla käytössä olevien tilojen huoneistoala on yhteensä noin 11 200 m² ja henkilökuntaa yhteensä noin 410.

Rakennusvalvontaviraston henkilöstö, noin 130 henkeä, toimii Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistamissa noin 3 000 m²:n vuokratiloissa osoitteessa Siltasaarencatu 13. Rakennuksen sijainti on keskeinen ja hyvin saavutettavissa julkisilla kulkuneuvoilla. Rakennus on kuitenkin tulossa peruskorjausvaiheeseen, ja on kyseenalaista, kannattaako sitä korjata, kun taloudellisesti parempana vaihtoehtona voisi olla rakennuksen purku ja uudishankkeena asuinrakennus katutason liiketiloineen.

Rakennusvirastossa on noin 500 hengen henkilökunta. Sen käytössä olevat tilat sijaitsevat pääosin kaupungin omistamassa noin 19 800 m²:n toimitalossa osoitteessa Kasarmikatu 21.

Rakennusviraston nykyiset tilat ovat kipeästi peruskorjauksen tarpeessa. Viime vuosina rakennusta on korjattu noin 1,5 miljoonalla eurolla vuosittain. Peruskorjauksen vaihtoehtona voisi tässäkin tapauksessa olla asemakaavamuutoksen kautta tapahtuva tontin uudisrakentaminen.

Tehdyn tarveselvityksen perusteella vaikuttaa todennäköiseltä, että uudella yhteisten toimitilojen käyttöönotolla on saavutettavissa taloudellisia ja toiminnallisia etuja edellyttäen, että siirtymä ja vapautuvien tilojen kehittäminen ja realisointi saadaan toteutettua joustavasti ja tehokkaasti.

Purettavien ja uudisrakentamisella kehitettäväksi ajateltujen kohteiden kaavallinen kehittäminen on syytä käynnistää viipymättä, jotta

Toimitilamarkkinat

Tarveselvityksessä rajoituttiin tutkimaan vain kaupungin omassa omistuksessa olevia tiloja ja uudisrakentamisvaihtoehtoja, jolloin käyttökustannuksissa peruskorjauskustannuksineen oli laskennallisesti saatavissa 15 - 60 miljoonan euron säästö. Tarvittavan investoinnin arvona pidettiin tällöin parhaiksi katsotuissa vaihtoehdoissa 131 - 147 miljoonaa euroa. Kun vapautuvien tilojen arvoksi arvioitiin myytäessä 62 miljoonaa euroa, investoinnin nettoarvoksi jäisi 70 - 85 miljoonaa euroa.

Niin tarkemmassa tarkastelussa olleet uudisrakennushankkeet kuin olemassa olevien tilojen käyttäminen ovat kuitenkin ongelmallisia niin



aikataulusyistä kuin investointeinakin. Uudisrakennushankkeiden kehittäminen suunnittelusta toteutukseen vie useita vuosia, eikä myöskään talousarvion yhteydessä hyväksytyssä kymmenen vuoden investointisuunnitelmassa ole erikseen varauduttu hankkeeseen. Tarkastelussa myös olleet Marian ja Töölön sairaalat ovat todennäköisesti vielä useita vuosia nykykäytössään, eikä niiden kehittäminen virastokäyttöön ehkä ole paras vaihtoehto.

Kaupungin omistuksessa olevien tilojen sijasta on siksi syytä selvittää myös tilatarjonta markkinoilla, joko osto tai vuokrauspohjalta. Tyhjien toimistotilojen osuus Helsingin tilakannasta on noin 8 %, joten markkinoilla on runsaasti tarjontaa. Kysymys on tietysti siitä, että tilojen tulee olla niin kooltaan kuin kunnoltaankin soveltuvat, mutta vallitsevassa markkinatilanteessa voi pitää todennäköisenä, että sopiviakin tiloja on kohtuuehdoin tarjolla.

Suunnittelun lähtökohtia

Suunnittelun pohjaksi otettava henkilöstömäärä on myös moniselitteinen. Tarveselvityksessä lähtökohdaksi on otettu nykyinen henkilöstömäärä jonkin verran lisättynä. Kysymys tilatarpeesta ei kuitenkaan yksioikoisesti ratkea nykyisen henkilöstön lukumäärällä kertomalla, vaan tarkemmassa tarkastelussa siitä, kuinka monta henkilöä varten on suunniteltava työpisteet. Käyttöastehan vaihtelee työtehtävien luonteesta riippuen paljon. Osa tekee töitä enimmäkseen työpaikan ulkopuolella, jolloin yhteisetkin työpisteet voivat olla mahdollisia, ja näin on jo nykyäänkin joidenkin tehtävien osalta.

Vielä on huomattava, ettei kaikkia nykyisiä teknisten virastojen toimintoja ole välttämätöntä eikä tarkoituksenmukaistakaan sijoittaa samoihin tiloihin ainakaan, jos toimintojen läheisyydellä ei ilmeisesti ole saavutettavissa synergiaetuja tai jos toiminnot nyt sijaitsevat tarkoituksenmukaisissa ja juuri kyseiseen toimintoon sijainniltaan tai tarkoitukseltaan sopivissa tiloissa, esimerkkeinä vaikkapa erityisesti ATK-toiminnoille suunnitellut tilat tai pysäköinninvalvonta.

Tilastollisestihan tilojen käyttöaste saattaa olla hyvinkin alhainen, mutta se, missä määrin tämä voidaan ottaa suunnitelmissa huomioon, on myös ratkaistava kysymys, johon on haettavissa vastaus selvittämällä tarkemmin virastoissa tehtävät työt ja eri työskentelyprofiilit sekä muutoksessa olevat työtehtävät.

Hankesuunnitelmaa laadittaessa tulee kuvata ja tarvittaessa myös mittauksin todeta virastoissa tehtävät työt ja eri työskentelyprofiilit sekä selvittää muutoksessa olevat työtehtävät. Samoin tulee ottaa huomioon



työtilojen suhde työtyytyväisyyteen, työtehokkuuteen, rekrytointiin, henkilöstön vaihtuvuuteen ja palvelun tuottamisen tuloksiin. Ns. monitilaratkaisun toteuttamiseksi työtapojen, tilojen käyttötapojen ja johtamiskulttuurin analysoinnin ja kehittämisen sekä uusien teknisten työvälineiden hyödyntämisen tulee kulkea rinnan tilasuunnittelun kanssa.

Kiinteistöjen kehittäminen ja realisointi

Uuden yhteisen tilahankkeen yhtenä välttämättömänä edellytyksenä on se, että vapautuvat tilat ja tontit kyetään kehittämään ja realisoimaan tarkoituksenmukaisesti ja tehokkaasti. Esimerkiksi rakennusviraston toimitalo Kasarmikadun varressa on tulossa peruskorjausvaiheeseen, jolloin on vakavasti harkittava sen purkamista ja korvaamista asemakaavamuutoksella kehitettävään tarkoitukseen. Sama koskee asuntotuotantotoimiston käytössä olevaa kiinteistöä Itä-Pasilassa, kiinteistöviraston käytössä ollutta kiinteistöä Toinen linja 7:ssä ja rakennusvalvontaviraston käyttämää rakennusta Siltasaarenkatu 13:ssa. Kaupungille tarpeettomiksi käyvät tilat, jotka säilytetään, tulee vastaavasti pyrkiä luovuttamaan ensisijaisesti myymällä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Loppuraportti 29.12.2011, Helsingin kaupungin teknisen alan virastojen yhteinen tilahanke
- 2 Teknisen alan virastojen yhteinen tilahanke: Tarveselvitys 28.2.2013
- 3 Virastokohtaiset tarveselvitykset 28.2.2013, teknisen alan virastojen yhteinen tilahanke
- 4 Teknisen alan virastojen nykyiset tilakustannukset
- 5 Arvio vaihtoehtojen kustannuksista, teknisen alan virastojen yhteinen tilahanke
- 6 Teknisen alan virastojen kyselytutkimus
- 7 Palmian työntekijöiden käyttökokemuksia Lökkisepäntien toimistotyötiloista
- 8 Tulevaisuuden työympäristö, teknisen alan virastojen yhteinen tilahanke

Tiedoksi; Muutoksenhakukielto, valmistelu

Asuntotuotantotoimisto
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistövirasto
Rakennusvalvontavirasto



16.12.2013

Kaj/4

Rakennusvirasto
Talous- ja suunnittelukeskus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 09.12.2013 § 1322

Pöydälle 09.12.2013

HEL 2012-003077 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

14.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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