



12.05.2014

Kaj/1

§ 567

Helsingin kaupungin teknisen alan virastojen yhteinen tilahanke

HEL 2012-003077 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti kehottaa kiinteistövirastoa omistajien kanssa neuvotellen ja yhteistyössä muiden teknisen alan virastojen kanssa jatkamaan syventävää tarkastelua sekä vuokran että tilojen soveltuvuuden, tilamitoituksen ja tiloihin kohdistuvien muutostöiden selvittämiseksi tarkemmin osoitteissa Siltasaarekatu 18 - 20 ja Hitsaajankatu 20, 22 ja 24 sijaitsevien tilojen osalta.

Virastolla on edelleen mahdollisuus tutkia myös muita toimeksiannon ehdot täyttäviä kohteita.

Tavoitteena tulee tällöin pitää sitä, että kaupunginhallitus saa syyskuun 2014 loppuun mennessä jatkoneuvottelujen tuloksena päätettäväkseen uuden, tarkempiin teknisiin ja taloudellisiin selvityksiin perustuvan esityksen kaupungin teknisen alan virastojen yhteiseksi tilahankkeeksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Esityksen tausta

Kaupunginhallituksen valmisteluohjelmat

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 valmistelukehottuksen perusteella yhteistyössä mainittujen hallintokuntien kanssa raportin yhteisestä tilahankkeesta.

Raportissa on tarkasteltu hankkeen tarpeellisuutta, laajuutta, kustannuksia, alustavaa aikataulua sekä mahdollisia sijaintivaihtoehtoja.

Kaupunginhallitus päätti 14.5.2012 merkitä tiedoksi raportin ja kehotti samalla kiinteistövirastoa yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen, rakennusviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja asuntotuotantotoimiston kanssa valmistelemaan yhteistä tilahanketta varten tarveselvityksen.

Tarveselvitys

Helsingin kaupungin teknisen alan virastojen 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 oli, 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 arvioitiin 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 vaihtoehtoissa 131 - 147 miljoonaa euroa. Vapautuvien tilojen myynnistä arvioitiin saatavan 62 miljoonaa euroa, jolloin investoinnin nettomääräksi voitiin arvioida noin 70 - 85 miljoonaa euroa.

Johtopäätökset tarveselvityksen tuloksista ja kaupunginhallituksen päätös

Vaikka käyttökustannuksissa nähtiin tehtyjen laskelmien mukaan olevan saavutettavissa merkittäväkin säästöä, vaihtoehtojen katsottiin nykytilanteessa johtavan edellytettyyn matalaan investointitasoon verrattuna suuriin investointeihin. Siksi katsottiin erityisesti vallitsevat toimitilamarkkinat huomioon ottaen perustelluksi tutkia, onko markkinoilta löydettävissä tiloiltaan ja toiminnallisilta ominaisuuksiltaan hyväksyttäviä vaihtoehtoja vähäisemmin kustannuksin. Tällöin olisi myös mahdollista päätyä vuokrausvaihtoehtoon, mikä paremmin voisi mahdollistaa eri yksiköiden joustavan vaiheittaisen siirtymisen nykyisistä toimitiloistaan.

Jotta tilahankintaa voitaisiin pitää myös taloudellisesti hyväksyttävänä sillä mahdollisesti välillisesti saavutettavien toiminnassa ja tilankäytössä saavutettavien hyötyjen lisäksi, yhtenä edellytyksenä hankkeelle asetettiin virastojen käytössä nykyisin olevien tilojen ja tonttien kaavallinen kehittäminen ja realisointi mahdollisuuksien mukaan.

Selvitys soveltuvista kiinteistöistä olemassa olevassa kiinteistökannassa

1 Selvitystyön lähtökohdat

Helsingin kaupungin teknisen alan virastot eli asuntotuotantotoimisto sekä kaupunkisuunnittelu-, kiinteistö-, rakennusvalvonta- ja



rakennusvirasto ovat laatineet yhteistyössä 28.2.1013 päivätyn tarveselvityksen virastojen sijoittumisesta yhteisiin, kaupungin omistamiin tiloihin.

Kaupunginhallitus käsitteli tarveselvitystä kokouksessaan 16.12.2013 ja päätti kehottaa virastoja tutkimaan teknisten virastojen yhteiseksi toimitaloksi soveltuvia kiinteistöjä ensi sijassa olemassa olevassa kiinteistökannassa.

Kaupunginhallitus asetti tavoitteeksi myös, että työtilojen tilatehokkuus oheistiloihin ilman yhteisiä asiakaspalvelu-, kokous-, ravintola- ja arkistotiloja on noin 15 htm² / henkilö ja kuitenkin korkeintaan 20 htm² / henkilö.

Kaupunginhallituksen päätös kokonaisuudessaan on päätöshistoriassa.

2 Virastojen toimitalon tavoitteet

Tällä hetkellä virastot sijoittuvat yli kymmeneen eri toimipisteeseen joko kaupungin omiin kiinteistöihin tai ulkopuolelta vuokrattuihin tiloihin. Virastojen käytössä oleva pinta-ala on nyt yhteensä 43 437 htm² eli noin 31 htm²/ työntekijä. Tiloista maksettavat vuokrat ovat yhteensä noin 8 500 000 euroa.

Arvio seuraavan kymmenen vuoden aikana nykyisiin tiloihin tarvittavista muutos- ja peruskorjaustöistä on noin 100 000 000 euroa vuokratilat tilat mukaan lukien.

Arvio vuosivuokrasta peruskorjausten jälkeen on 13 000 000 euroa. Lisäksi on huomioitava peruskorjausten aikaisten väistötilojen ja muuttojen kustannukset.

Virastojen käytössä tällä hetkellä olevat tilat, tilavuokrat ja henkilömäärä:

virasto	vuokrattu ala	vuokra henkilömaa euroa/vuosi	rä
Asuntotuotantotoimisto	1 640	201 004	63
Kaupunkisuunnitteluvirasto	9 010	2 621 449	282
Kiinteistövirasto	10 633	2 201 800	403
Rakennusvalvontavirasto	2 940	504 700	122
Rakennusvirasto	19 214	2 926 163	520
Kaikki yhteensä	43 437	8 455 116	1390



Virastojen tavoitteena on saada yhteinen toimitalo,

- joka on työympäristönä terveellinen ja turvallinen
- jossa palvelut, kuten erilaiset luvat, asunto-, kaava- ja tonttiasiat, lautakuntien toiminta ja tiedottaminen jne. ovat kaikkien kaupunkilaisten saavutettavissa mahdollisimman sujuvasti
- jossa on mahdollisuus tehostaa ja kehittää virastojen toimintaa ja yhteistyötä
- joka on pinta-alaltaan riittävän kokoinen työ-, asiakaspalvelu-, kokous- ja tukitilojen sijoittamiseksi; tehokkuustavoite kohteesta riippuen on kaikki tilat mukaan lukien 18 htm² - 24 htm²/ henkilö ja työtilojen tilatehokkuus ilman yhteisiä tiloja on 13 – 19 htm².

3 Selvitystyö ja saadut tarjoukset

Kiinteistöviraston tilakeskus käynnisti joulukuussa 2013 kaupunginhallituksen päätöksen mukaisen selvitystyön ja tilasi hakuprosessin avustavan konsulttityön Newsec Advice Oy:ltä.

Tilakeskus pyysi avoimella haulla ja edellä mainituilla sekä 28.2.1013 päivätyn tarveselvityksen mukaisilla tavoitteilla tarjoukset 25 000 – 33 000 htm² laajuisen toimitilan vuokraamisesta Helsingin kaupungin teknisen alan virastoille ja niiden nykyisen kokoiselle henkilöstölle, n. 1374. (Tarkistettu henkilömäärä virastoissa on tällä hetkellä 1390). Aikataulutavoitteeksi esitettiin tilojen vapautuminen kokonaan tai vaiheittain 2 – 5 vuoden aikana eli vuosina 2016 – 2019. Ilmoitus Kauppalehdessä julkaistiin 15.1.2014.

Tilakeskus sai 31.1.2014 mennessä tarjoukset yhteensä 28 erilaisesta toteutusvaihtoehdosta. Näistä viisi oli uudisrakennuskohteita, joita ei otettu mukaan arviointiin. Hylkäysperusteet olivat pääasiallisesti tilojen riittämätön laajuus, saavutettavuus ja soveltumattomuus tilaohjelmaan tai aikatauluun.

Neljästä parhaimmaksi arvioidusta kohteesta pyydettiin lisätiedot ja tarkennetut tarjoukset 20.3.2014 mennessä. Tarjottujen kohteiden laatuvertailu ja soveltuvuuden arviointi tehtiin saadun tarjousmateriaalin ja kohdekäyntien perusteella.

4 Tarjousten vertailu

Tarjotut kohteet sijoittuvat keskustatoimintojen, ulomman kantakaupungin ja esikaupunkien alueille. Itäisin kohde sijaitsee



Sörnäisissä, muut kohteet ovat sitä lännempänä. Huhtikuussa on saatu myöhästyneenä tarjous kohteesta, joka sijaitsee Herttoniemessä, mutta on pinta-alaltaan virastojen tarvetta pienempi ja muodostuu kolmesta eri rakennuksesta.

Neljä soveltuvimmaksi arvioitua kohdetta ovat kiinteistöt osoitteissa Arkadiankatu 4-6, Siltasaarenkatu 18-20, Itämerenkatu 9 ja 11-13 sekä Vilhonvuorenkatu 11 / Sörnäisten Rantatie 29.

Tarjousten arviointi on perustunut saatuun materiaaliin. Tarjoukset eivät sisällä tarkempia suunnitelmia virastojen tilojen sijoittumisesta kohteeseen. Arvioitaessa ei ole ollut myöskään tietoa virastojen henkilömäärän kehittymistä vuoteen 2019 mennessä.

Yhteistä tarkastelua

Saavutettavuus

Kohteet ovat hyvin saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä eri puolilta kaupunkia. Ne sijaitsevat lähellä tai melko lähellä niin metroasemia kuin raitiovaunu- ja bussireittejäkin. Kohteet sijaitsevat hyvin tai melko hyvin myös arvioitaessa etäisyyksiä ja liikkumiseen kuluvaan aikaa työtehtävien hoitamisen näkökulmasta.

Tarvittavat muutostyöt

Kaikkiin kohteisiin joudutaan tekemään tila- ja taloteknisiä muutostöitä ennen kuin virastot voivat ottaa tilat käyttöönsä. Virastojen asiakaspalvelu-, kokous-, neuvottelu-, ruokailu- ja arkistotilarpeet edellyttävät kaikissa kohteissa kustannuksiltaan suurimmat muutostyöt.

Laajuus

Parhaimmiksi arvioitujen kohteiden pinta-alat ovat 25 500 htm² - 32 400 htm². Kokonaistehokkuus on siten työntekijää kohden 18,3 htm² - 23,3 htm². Koska kohteista ei ole tehty virastojen tilaohjelmaan perustuvia suunnitelmia, ei yhteisten tilojen ja varsinaisten työtilojen osuutta pinta-alasta ole tiedossa. Arvio tilatehokkuudeksi työntekijää kohden ilman yhteisiä tiloja on kohteesta riippuen 13,3 htm²/- 18,3 htm².

Tarjotut laajuudet edellyttävät työpisteiden sijoittamista nykyistä selvästi tehokkaampaan työympäristöön: lähes kaikki työpisteet tulevat sijaitsemaan erikokoisissa avoiloissa monitilatoimistoratkaisuina. Tehokkuuden lisäksi näin voidaan hyvällä suunnittelulla päästä lisääntyvän vuokravaikutuksen ja parantuvan tiedonkulun mahdollistaviin joustaviin ja monikäyttöisiin tiloihin.

Vuokrat



Saadut vuokratarjoukset eivät olleet kaikilta osin yhteismitallisia eivätkä sisältäneet arvioita virastojen tarvitsemien muutostöiden kustannuksista.

Tilakeskuksen alustava arvio muutuskustannuksista on kohteesta riippuen 27 000 000 euroa - 51 000 000 euroa. Arvioita laadittaessa ei ole ollut käytettävissä tarkempia suunnitelmia eikä kuntotutkimuksia. Indikatiiviset vuokratarjoukset lisättyinä alustavasti arvioituilla muutostöiden kustannuksilla ovat kohteesta riippuen 8 500 000 euroa – 11 000 000 euroa / vuosi. Vuokra-aika on 20 vuotta.

Aikataulu

Tarvittavat muutostyöt huomioiden tilat olisivat otettavissa käyttöön kohteesta riippuen vaiheittain 2015 – 2022.

Kohteittainen tarkastelu

Arkadiankatu 4 - 6 (Hankkijan kortteli)

Arkadiankatu 4 - 6 on sijainniltaan hyvä ja tarjotuista kiinteistöistä ainoa, joka voisi muodostua virastojen yhdeksyhteiseksi taloksi.

Ratkaisu perustuu kuitenkin tiukkaan työpistemitoitukseen. Työympäristön muutos nykyiseen verrattuna on suuri kaikkien virastojen osalta. Yhteisten tilojen alueet muodostuvat toiminnallisesti selkeiksi kokonaisuuksiksi, jotka ovat erittäin hyvin saavutettavissa.

Asiakaspalvelupisteestä saadaan tehokas ja keskitetty asumisen, rakentamisen ja kaupunkisuunnittelun palvelualue isojen liikennevirtojen äärelle, Narinkkatorin viereen.

Arkadiankadun tasolle 1. kerrokseen sijoittuvasta kokous- ja neuvottelutilojen kerroksesta muodostuu keskeisesti sijaitseva, avoin tilakokonaisuus, joka sähköisen varausjärjestelmän kautta voi olla paitsi virastojen ja lautakuntien joustavasti myös kaikkien muiden kaupungin omien ja ulkopuolisten toimijoiden käytössä.

Tilat ovat otettavissa käyttöön vaiheittain ajalla 2015 – 2018.

Hyvistä ominaisuuksistaan huolimatta virastojen sijoittaminen ydinkeskustaan ei ole tarkoituksenmukaista kaupunkirakenteen kehittämisen näkökulmasta.

Itämerenkatu 9, Itämerenkatu 11-13 (entinen Nokian tutkimuskeskus)

Kohteissa Itämerenkatu 9 ja 11-13 toteutuvat muut kriteerit paitsi sijoittuminen yhteen rakennukseen. Yhteiskäyttöisiksi tarkoitettuja asiakaspalvelu-, kokous- ym. tiloja joudutaan sijoittamaan kahteen eri



rakennukseen. Tilaratkaisu perustuu nykyistä selvästi tiiviimpään työympäristöön.

Tilat ovat otettavissa käyttöön vaiheittain ajalla 2014 – 2018.

Siltasaarenkatu 18-20 (Ympyrätalo)

Kohteeseen Siltasaarenkatu 18 - 20 ei todennäköisesti mahdu koko virastojen tämänhetkinen henkilömäärä. Yhteen peruskerrokseen voidaan tehokkaaseen monitilaratkaisuun sijoittaa arviolta 150 työpistettä.

Kohteen sijainti Hakaniemessä on kuitenkin asiakkuuden ja työtehtävissä liikkumisen näkökulmasta erinomainen.

Muutto tiloihin voisi alkaa muutostöiden jälkeen vaiheittain vuosina 2015 - 2016. Lähistöllä sijaitsee useita muita kaupungin toimitiloja. Näitä joustavasti hyödyntämällä voi löytyä tarvittavia lisätiloja ja vaihtoehtoja muuton aikataululle.

Rakennus olisi käytössä kokonaisuudessaan vasta vuonna 2022.

Vilhonvuorenkatu 11, Sörnäisten rantatie 29

Kohteet osoitteissa Vilhonvuorenkatu 11 ja Sörnäisten rantatie 29 muodostuvat yhteensä neljästä eri rakennuksesta mainittujen katujen ja Katri Valan puiston rajaamassa korttelissa. Rakennukset yhdessä ovat riittävät virastojen tarpeeseen, mutta eivät muodosta yhtenäistä kokonaisuutta.

Asiakaspalvelutilat sekä osa yhteisistä kokous-, neuvottelu- ja työtiloista sijoittuisivat auditoriota lukuun ottamatta Sörnäisten Rantatie 29:ään. Työtilat jakautuisivat molempiin kohteisiin.

Rakennukset sijaitsevat kohtuullisella etäisyydellä julkisen liikenteen yhteyksistä, Sörnäisten metroaseman ja Kalastaman metroaseman puolivälissä Sörnäisten rantatien varrella.

Kaupungin taloushallintopalveluille (Talpa) on nykyisellään vuokrattu Vilhonvuorenkatu 11:stä yhteensä noin 7 800 huoneistoneliömetrin tilat.

Tilat voisivat vapautua kaupungin käyttöön suurelta osin vuoteen 2018 mennessä.

Hitsaajankatu 20, 22 ja 24

Kohde on tilaratkaisultaan teknisten virastojen yhteisen toimitalon tavoitetta pienempi ja edellyttää mahdollisesti lisärakentamista. Tämä on kaavamuutoksen kautta todennäköisesti mahdollista.



Kohde muodostuu kolmesta erillisestä rakennuksesta Hitsaajankadun, Laivalahdenportin, Linnanrakentajantien sekä Kipinä- ja Liekki-katujen rajaamissa kortteleissa. Yhteisen asiakaspalvelukonseptin sekä henkilökuntaa ja lautakuntia palvelevien neuvottelu- ja auditoriotilojen toiminnallisuutta sekä uudenlaisen toimitilaympäristön soveltuvuutta tulee siksi erityisesti tarkastella mahdollisessa jatkoselvityksessä.

Tilat vapautuisivat vaiheittain käyttöön otettavaksi vuosien 2016 – 2019 aikana.

4. Uudisrakennusvaihtoehto

Vaihtoehto ulkopuolisille vuokratiloille on uudisrakennushanke kaupungin omalle tontille, esimerkiksi Verkkosaaren korttelin nro 10602 tontille nro 1, joka ei sovellu asuinrakentamiseen.

Uudisrakennuksen, jonka laajuus on esimerkiksi 27 000 htm², kustannusarvio on noin 90 000 000 euroa ja tontin arvo mukaan lukien 105 000 000 euroa. Vuokra-arvio tällä kustannustasolla on 6 800 000 euroa / vuosi. Alustavan tarkastelun perusteella uudisrakennus muodostuisi ainakin taloudelliselta kannalta edullisimmaksi, joskin muiden tutkittujen vaihtoehtojen kustannukset ja muut ominaisuudet on mahdollista tarkentaa vain tarkemmilla ja kattavammilla teknistaloudellisilla selvityksillä ja yksityiskohtaisemmilla kaupallisilla neuvotteluilla.

Tilatehokkuus kaikki tilat huomioiden on noin 19 htm² / työntekijä ja ilman yhteisiä tiloja 14,3 htm². Uudisrakennuksen etuna on mahdollisuus optimoida joustavasti sekä toiminta että tilatehokkuus.

Uudisrakennus voidaan toteuttaa ympäristö- ja energiatehokkaasti.

Tilat voisivat olla käytössä vuoden 2019 alusta alkaen.

5. Ehdotus tilahankkeen jatkamiseksi

Tehdyn selvityksen perusteella voidaan todeta, ettei olevasta kiinteistökannasta löydy tällä hetkellä kaikkien teknisen alan virastojen yhteenlaskettua tilatarvetta ja asetettuja tavoitteita kattavasti vastaavaa kiinteistöä riittävän edullisella vuokratasolla.

Vaihtoehtoisiksi jäävät:

A

Neuvottelujen jatkaminen kahden tai useamman tarjoajan kanssa sekä vuokran että tilojen soveltuvuuden, tilamitoituksen ja tiloihin kohdistuvien muutostöiden selvittämiseksi tarkemmin. Tällöin



tavoitteena tulisi pitää sitä, että syyskuussa 2014 olisi kaupunginhallitukselle tuotavissa päätettäväksi jatkoneuvottelujen tuloksena uusi, tarkempiin teknisiin ja taloudellisiin selvityksiin perustuva esitys.

B

Tila- ja kustannustehokas uudisrakennus omalle tontille. Suunnittelutyö pitäisi käynnistää kuluvana vuonna, jotta tilat voisivat olla käytettävissä vuoden 2019 alusta alkaen.

C

Sijoittuminen pienempinä kokonaisuuksina markkinoilla tarjolla oleviin vuokratiloihin. Tällöin tilapäätökset tulisivat tehtäviksi enemmän yksittäisen viraston tilatarpeen kiireellisyyden kuin koko teknisen alan toiminnan kehittämisen ja sen tehostamisen näkökulmasta.

D

Jääminen nykyisiin tiloihin ja niihin tehtävät peruskorjaukset väistötiloihin. Tällöin hankkeen lähtökohtana ollut tavoite kymmenessä eri toimipisteessä sijaitsevien tilojen ja toiminnan keskittämisestä ja tehostamisesta jää toteutumatta.

Toimenpiteet

Tilahankkeen edistämiseksi tulee vaihtoehdon valintaa koskevan päätöksen jälkeen käynnistää hanke-suunnittelu valitun jatkovaihtoehdon mukaisesti. Hankesuunnitelmavaiheessa laaditaan hankkeen ehdotussuunnitelmat sekä tarkemmat investointilaskelmat.

Samanaikaisesti tulee käynnistää myös virastojen työympäristön kehittämisprosessi, koska uudet tilat kaikissa ajatelluissa vaihtoehdoissa edellyttävät siirtymistä uudenlaisiin ja tehokkaampiin tiloihin.

Esittelijä

Esittelijän näkemyksen mukaan tarkasteluja tulisi jatkaa vaihtoehdon A mukaisesti syventävästi tarkemmilla ja kattavammilla teknistaloudellisilla selvityksillä ja yksityiskohtaisemmilla kaupallisilla neuvotteluilla.

Kohteiksi tulisi silloin valita edellä esitetyistä vaihtoehdoista kaksi eri ominaisuuksiltaan parhaaksi arvioitua, Siltasaarenkatu 18 - 20 ja Hitsaajankatu 20, 22 ja 24. Jos neuvottelut eivät kuluvan vuoden syyskuun loppuun mennessä johtaisi tyydyttävään tulokseen, tulisi



12.05.2014

Kaj/1

käynnistää tila- ja kustannustehokkaan uudisrakennuksen suunnittelu kaupungin omistamalle tontille 10602/1.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Tiedoksi

Asuntotuotantotoimisto
Kaupunginkanslia
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistövirasto
Rakennusvalvontavirasto
Rakennusvirasto

Päätöshistoria

[Kaupunginhallitus 16.12.2013 § 1360](#)

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

[16.12.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan](#)

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.



12.05.2014

Kaj/1

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

Kannattajat: Hannu Oskala

[09.12.2013 Pöydälle](#)

[14.05.2012 Ehdotuksen mukaan](#)

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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