

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimitilojen toisen vaiheen tarveselvitys

Yleistä

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan tavoitteena on ollut löytää toimialan johtamis-, asiantuntija- ja suunnittelutyötä tekeville noin 300 henkilölle yhteiset toimitilat, koska nykyiset työpisteet ovat sijoittuneet toimialan muodostaneiden entisten virastojen vanhoihin toimistotiloihin kuuteen eri toimipisteeseen.

Sijoittamalla yhteisiin tiloihin on selvästi paremmin mahdollista kehittää toimialan sisäistä yhteistyötä, yhteistä asiakaspalvelua sekä tiedon ja osaamisen jakamista. Tila- ja käyttökustannuksissa saadaan säästöjä karsimalla päällekkäisiä toimintoja ja nostamalla tilojen käyttöastetta. Tilaratkaisuja on kartoitettu yhdessä Kaupunkiympäristön toimialan kanssa kaupungin omasta tilakannasta että ulkopuolisilta toimitilamarkkinoilta. Katselmoituista kohteista potentiaalisimmaksi ratkaisuksi osoittautui NCC Development Oy:n omistamat Fredriksbergin toimistotilat osoitteessa Konepajankuja 1.

Tiloja on etsitty noin 300:lle kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan työntekijälle. Henkilöstö koostuu hallinnon (noin 170), kulttuuri-, nuoriso- ja liikuntapalvelukokonaisuuksien (yhteensä noin 90) työntekijöitä sekä toimialan projektityöntekijöistä (noin 30).

Toisessa vaiheessa tarkoituksena on vuokrata Fredriksbergin B-talosta tiloja siten, että tilojen yhteenlaskettu määrä on n. 4 500 m². Toisessa vaiheessa vuorattuihin tiloihin muuttaa noin 200 työntekijää. Muutto uusiin tiloihin sijoittuu aikataulullisesti vuodelle 2020, Fredriksbergin B-talon valmistuttua. Toisessa vaiheessa kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala luopuu Pasilan kirjaston ja Töölön kisahallin toimistotiloista. Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa Fredriksbergin toimistotilat kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön.

Aikaisemmat päätökset

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtaja asetti (17.10.2017, 27 §) toimialan toimintatapojen kehittämisen ja yhteisen toimitilan hankkeen. Hankkeen tavoitteena oli kehittää kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle 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. Lisäksi tavoitteena oli toimialan tilankäytön tehostaminen ja taloudellisen säästön synnyttäminen tilakustannuksista.

Hankkeen yhteydessä kartoitettiin yhdessä kaupunkiympäristön toimialan kanssa mahdollisia tulevia tilaratkaisuja asiantuntija-, suunnittelu- tai johtamistyötä tekevien työntekijöiden toimitilojen keskittämiseksi.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hyväksyi toimistotilojen vuokrausta koskevan ensimmäisen vaiheen tarveselvityksen (05.06.2018, 115§). Ensimmäisessä vaiheessa toimialan käyttöön vuokrattiin 1 598 m² osoitteesta Konepajankuja 1 ja luovuttiin yhteensä n. 3000 m² tiloista Hietaniemenkatu 9:ssä sekä Kalevankatu 6:ssä.

Kansliapäällikkö oikeutti 20.06.2018 kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikön päällikön vuokraamaan tilat. Ensimmäisen vaiheen hankesuunnitelma oli lausunnolla kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnassa 16.10.2018 ja kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan toimitiloja koskevan 1.10.2018 päivätyn 1. vaiheen hankesuunnitelman 23.10.2018.

Ensimmäisen vaiheen tarvepäätöksen yhteydessä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kehotti kaupunkiympäristön toimialaa sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialaa valmistelemaan toimitilakokonaisuutta koskevat suunnitelmat kaupungin päätöksentekoon syksyllä 2018.

Toiminnalliset tavoitteet

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan asiantuntija-, suunnittelu- tai johtamistyötä tekevien työntekijöiden sijoittuminen virastoilta perittyihin toimitiloihin ei vastaa toiminnalle asetettuja odotuksia ja vaatimuksia.

Toimialauudistuksen käynnistyttyä 1.6.2017, asiointi- ja kokousmatkailu työpäivien aikana ovat lisääntyneet ja kommunikointi sähköpostin välityksellä korostunut. Yhteinen ja moderni tehtävälähtöiseen monitilaympäristöön perustuva toimitilaratkaisu mahdollistaa parhaiten luonnollisen vuorovaikutuksen sekä toisen työstä ja tekemisestä oppimisen. Monipuoliset, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat edistävät toimintaa ja takaavat hyvän työympäristön tehtävien ja toiminnan muuttuessa.

Yhdessä tekemisen tueksi tarvitaan erilaisia ja eriluonteisia yhdessä tekemisen tiloja. Esimerkiksi yhteiskäyttöiset työpisteet mahdollistavat työskentelyn erilaisissa kokoonpanoissa. Lisäksi merkittävää on mahdollisuus välittömiin ja spontaaneihin kohtaamisiin esimerkiksi työkahvila-alueilla.

Toisen vaiheen tavoitteena on myös mahdollistaa julkisten ja puolijulkiset tilojen avulla asiakkaiden, kumppanien ja työntekijöiden kohtaaminen

entistä paremmin myös epämuodollisesti sekä kasvattaa toimialan vaikuttavuutta ja lujittaa toimialan yhteisyyttä entisestään.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Toimistotilojen keskittämisessä tavoitellaan toimialan tilankäytön tehostamista ja taloudellisen säästön synnyttämistä tilakustannuksista.

Merkittävä osa toimialan asiantuntija-, suunnittelu- tai johtamistyötä tekeviä työntekijöitä on tällä hetkellä sijoitettu Töölön kisahallin toimistotiloihin. Töölön kisahallin perusparannuksen rakentaminen on aikataulutettu alkamaan vuoden 2023 alusta. Tilat eivät mahdollista kaupunginhallituksen 28.9.2016 päättämän tilahankkeita ohjaavan työympäristökonseptin käyttöönottoa. Erityisesti tiloissa on mahdotonta toteuttaa työympäristökonseptin mukaista yhdessä tekemistä, oppimista ja itsensä kehittämistä, toimimista yhdessä kumppaneiden ja asiakkaiden kanssa.

Töölön kisahallista ennen perusparannusta vapautuvat toimistotilat siirtyvät Kaupunkiympäristön toimialalle edelleen vuokrattaviksi joko sisäisille toimijoille tai ulkopuolisille. Töölön kisahallin koko rakennus on investointiohjelmassa esitetty peruskorjattavaksi vuonna 2023, joten tilojen välivuokraus ajoittuisi 8/2020 - 12/2022 väliselle ajalle. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalla olisi edelleen mahdollisuus vaikuttaa väliajan vuokralaisiin. Kaupunkiympäristön näkemyksen mukaan tilojen tuleva väliaikaisvuokraus on mahdollista esimerkiksi muiden perusparannushankkeiden väistötiloiksi nykyisellä vuokratasolla.

Rautatieläisenkatu 8 toimistotilat 4. ja 5. kerroksen vapautuvat tilat siirtyvät vapautuessaan Kaupunkiympäristön toimialalle edelleen vuokrattaviksi joko sisäisille toimijoille tai ulkopuolisille vuokralaisille. Kaupunkiympäristön näkemyksen mukaan tiloille löytyy kysyntää voimakkaasti kehittyvällä alueella

Aikataulu, mitoitus ja kustannukset

Kulttuurin ja vapaa-ajan II-vaiheen toimitilojen muutto Fredriksbergiin hankkeen toteutusaikataulun mukaisesti kesällä 2020. Hankkeelle on varattu määrärahat pormestarin ehdotuksessa vuoden 2019 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden ohjelmaksi.

Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan toimitilahankkeen II-vaihe on laajuudeltaan n. 2810 m²

Hankkeen arvioidut vuokratulot ovat noin n. 724 980 euroa vuodessa, josta säästöä n. 79 000 euroa vuodessa vertailukelpoisiin

Rautatieläisenkatu 8 ja Paavo Nurmen kuja 1 kustannuksiin verrattuna. Siivouskustannuksissa arvioidaan saatavan säästöjä n. 42 % vuosikustannuksista vähentyvästä tilamäärästä johtuen.

Yhteensä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan toimitilahankkeessa tilan käyttö tehostuu 3436 m² ja tilojen suorat vuosikustannukset alentuvat n. 295 000 euroa vuodessa.

Muuttokustannusarvio on noin 60 000 euroa ja kalustus- ja käynnistämiskustannuksia varataan 370 000 euroa.

Hankkeen pääomitettu vuokratilakustannus on Kaupunkiympäristön toimialan laskelman mukaisesti noin xx miljoonaa euroa ilman arvonnlisäveroa.

Tarveselvityksen tilaohjelma (19.10.2018) **Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan toimitilat**

2. vaihe

Yleistä

Toimitilaratkaisu perustuu monipaikkaisen työn malliin, joka perustuu monipaikkaiseen tehtävälähtöiseen työskentelyyn. Tilat toteutetaan monitilatyöympäristön periaatteen mukaisina. Työpisteistä suurin osa on nimeämättömiä ja yhteiskäyttöisiä, tarkoituksenmukaisuusarvioinnin pohjalta osa työpisteistä voi olla henkilökohtaisesti nimettyjä. Kaikki työpisteet ovat avoimissa tiimitiloissa. Työn tekoa tuetaan myös yhteisen kohtaamistilan kahvilan, vetäytymistilojen, neuvottelu-, ideointi-, projekti- ja hiljaisten huoneiden avulla. Tarkoituksena on myös mahdollistaa tiloissa, etenkin 1-2 kerroksen tapahtuma- ja kokous- sekä projektitiloissa asukaskäyttöä. Hankkeen kolmannen kerroksen tila yhdistetään 1. vaiheessa käyttöön otettuun tilaan (n. 1 600 m²). Yhteensä 2810 m² ja n. 200 työntekijää.

1. Kerros 680 m² (sisältäen option 325 m²)

- Kohtaamis- ja asiakaspalvelutilat
 - asiakasneuvonta ja asiakaspalvelupisteet
 - aula toimii tapahtuma-alustana myös koko toimialan henkilökunnan yhteisille tapahtumille sekä asiakkaiden tapahtumille/toiminnalle (näyttelyitä, esityksiä), se myös mahdollistaa toimialojen välisen yhteisen toiminnan tilassa ja asiakkaiden oleskelun
- Neuvottelu- ja palaveritilat
 - tilat henkilökunnan lyhyisiin tapaamisiin
- Sähköiset palvelut ja infonäytöt
- Aputilat
 - riittävät naulakko ja saniteettitilat

2. Kerros 1075 m²

- Toimisto- ja työskentelytilat työtilat noin 80 henkilölle
- Vetäytymis-, palaveritilat ja pikapalaveripisteet
 - Monitoimitilat 5-25 hengelle
 - kokouksetilat
 - projektitilat ja studio
- Aputilat
 - riittävät naulakko- ja saniteettitilat
 - lähivarastot
 - tulostustila
 - sosiaalitilat

3. Kerros 1055 m²

- Toimisto- ja työskentelytilat työtilat noin 120 henkilölle
- Vetäytymis-, palaveritilat ja pikapalaveripisteet
- Hiljaisen työn tilat
- Aputilat
 - riittävät naulakko- ja saniteettitilat
 - lähivarastot
 - tulostustila
 - sosiaalitilat