



§ 12

Tilojen vuokraaminen osoitteesta Kansakoulukatu 3 kaupunginkanslian elinkeino-osaston käyttöön

HEL 2021-013212 T 10 01 04

Kansakoulukatu 3, Kaupunginosa 4, Kamppi, kortteli 162, tontti 3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti vuokrata osoitteessa Kansakoulukatu 3 sijaitsevat 1 384 m² laajuiset toimistotilat kaupunginkanslian elinkeino-osaston käyttöön liitteenä olevan 14.1.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti siten, että määräaikaiselta 5 vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien vuokrien kokonaissumma on yhteensä enintään 3 055 872 euroa. Lisäksi Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto oikeutti kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 3:n yksikön päällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen toimitilojen vuokraamisesta Headmasters Office Ky:n kanssa sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Päätös tehtiin ehdolla, että kaupunginkanslian kansliapäällikkö antaa tilojen vuokraamisesta ja hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Markku Liukkonen, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 38577
markku.liukkonen(a)hel.fi
Mervi Alaluusua, Johtava asiantuntija, puhelin: 310 15852
mervi.alaluusua(a)hel.fi
Teemu Metsälä, projektijohtaja, puhelin: 310 24396
teemu.metsala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Kansakoulukatu 3 20220114
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 20220114

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



27.01.2022

Asia/5

Vuokranantaja

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Osoitteessa Kansakoulukatu 3 noin 1 384 m² laajuiset uudet peruskorjatut toimistotilat tulevat kaupungin kanslian elinkeino-osaston yksikköjen Innovaatiot ja uudet kokeilut, työvoima ja maahanmuutto, uudet yritykset (NewCo Helsinki), yrityspalvelut, kehittämispalvelut ja matkailuyksikkö yhteiseen käyttöön, 14.1.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti määräaikaisella viiden (5) vuoden vuokrasopimuksella.

Uusien tilojen myötä Elinkeino-osasto luopuu kolmessa muussa osoitteessa sijaitsevista tiloista ja vähentää näin ollen tilankäyttöä 1 119 m²:llä. Toimintojen ja henkilöstön keskittäminen avaa mahdollisuuden kehittää osaston toimintaa aikaisempaa laajempaan kokonaisuutena. Sijoittuminen Kampin alueelle tulee olemaan osa Elinkeino-osaston muuta tilaverkkoa, työllisyydenhoidon joulukuussa 2021 käyttöönotettavia tiloja Malminkadulla ja Marian sairaala-alueen yrityskeskus Maria 01:tä, jolloin tilankäytön tehostamista ja yhteiskäyttöisyyttä kehitetään kaikkien kolmen kohteen tilaverkkona. Uusiin toimitiloihin tulee sijoittamaan 160 työntekijää. Tilaratkaisu perustuu nimeämättömiin työpisteisiin huomioiden monipaikkaisen työn vaatimukset.

Tilatarpeen taustalla on Ushakoffin kiinteistön, Pohjoisesplanadi 19, myyntiprosessin käynnistyminen. Elinkeino-osaston henkilöstöä on sijoittuneena kyseisessä kohteessa noin 120 henkilöä. Lisäksi kolmessa muussa osoitteessa olevat tilat eivät enää vastaa toiminnan tarpeita. Sijoittuminen yhteen yhteiseen toimitilaan mahdollistaa sekä tilankäytön tehostamisen että toiminnan kehittämisen.

Uudet tilat toteuttavat Helsingin kaupungin toimitilastrategiaa, kaupunkistrategiaan kirjattua tavoitetta parantaa kaupungin kokonaistuottavuutta ja kaupunginkanslian työympäristökehittämisen tavoitteita.

Vaihtoehtoiset tilat

Kaupunkiympäristön toimiala on etsinyt yhteistyössä kaupunginkanslian vuoden 2021 aikana kanssa sopivia tiloja. Vaihtoehtoisia tiloja tarkasteltiin muun muassa osoitteista Arkadiankatu 23, Itämerenkatu 5,



Kalevankatu 48, Kampinkuja 2. Suhteessa Kansakoulukatu 3:n tiloihin olivat muut tarkastelussa olleet tilavaihtoehdot joko soveltumattomia tai niitä pidettiin sijaintinsa vuoksi sopimattomina. Keskustan alueella toimintaan sopivien toimitilojen keskimääräinen neliövuokra on noin 35 euroa/m²/kk. Kaupungin omassa tilaverkossa olevia tavoitteiden mukaisia toimitiloja ei ole vapaana. Perusteluissa mainitut Elinkeino-osaston tavoitteet saavutetaan parhaiten sijoittamalla toiminnot Kansakoulukatu 3 kiinteistöön.

Vuokrattavat tilat

Tarvittavat tilat on tarkoitus järjestää vuokraamalla osoitteessa Kansakoulukatu 3:n sijaitsevat toimitilat kahdessa erillisessä kerroksessa (kerrokset 4. ja 5.) Tilat omistaa Headmasters Office Ky. Tavoitteena on, että Elinkeino-osaston yksiköillä on vahva keskittymä kaupungissa. Kansakoulukatu 3:n tilat ovat helposti saavutettavissa julkisilla kulkuvälineillä.

Kiinteistön alimmissa kerroksissa sijaitsevat pukutilat ja pyöräpaikoituksen tilat esteettömillä yhteyksillä. Tilat ovat yhteiskäyttöisiä talon muiden vuokralaisten kanssa. Kellarikerroksessa sijaitseva kokouskeskus tarjoaa puolestaan joustavasti erikseen vuokrattavaa tilaa Elinkeino-osaston erilaisten tapahtumien toteutuspaikaksi. Katotasossa sijaitsevat vastaanottopalvelut kuuluvat vuokraan.

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Kaupunki vuokraa kaupunginkanslian käyttöön Kansakoulukatu 3:n tilat niiden muutostöiden valmistuttua syksyllä 2022. Vuokrattavien tilojen pinta-alat ovat yhteensä 1 384 m² toimistotilaa 4. - 5. kerroksissa.

Tiloista maksettavan vuokran määrä on 50 931,20 euroa/kk (alv. 0 %) eli 36,80 euroa/m²/kk. Kaupunki korvaa vuokranantajalle kohteen ylläpitokustannukset osana kuukausittain maksettavaa vuokraa. Ylläpitokustannusten osuus vuokrasta on 5,40 euroa/m²/kk ja pääomavuokran osuus näin ollen 31,40 euroa/m²/kk. Kohteen ylläpitokustannusten mahdollinen nousu tai lasku vuokra-aikana ei vaikuta tiloista maksettavan vuokran määrään.

Tilojen yhteenlaskettu pääomavuokra on 521 491,20 euroa vuodessa ja yhteenlaskettu ylläpitovuokra on 89 683,20 euroa vuodessa. Kokonaisvuokra on 611 174,40 euroa vuodessa, mikä tarkoittaa viiden (5) vuoden määräajalle yhteensä noin 3 055 872 euroa. Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti pääomitettu arvonlisäveroton pääomavuokra 5 vuoden vuokraajalle nykyarvoon laskettuna on noin 2 258 057 euroa.



Nykyarvo tarkoittaa myöhempanä ajankohtana maksettavien maksujen arvoa tarkasteluhetkellä (ts. nykyrahassa).

Vuokra-aika alkaa 1.9.2022 ja se on voimassa määräaikaisesti 31.7.2027 saakka.

Edellä mainittuun vuokraan lisätään arvonlisävero. Tilavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan oman toimintansa käytössä olevien laitteiden ylläpidosta, huollosta ja korjauksista. Tilavuokra kattaa kustannukset vuokrasopimusluonnoksen liitteessä olevan hankintarajataulukon mukaisesti. Tilojen vuokraukseen ei hankintalain 9 §:n perusteella sovelleta hankintalakia.

Vuokrasopimuksen merkinnät ehtoineen ja teknisine liitteineen ovat kaupunkiympäristön toimialan asiakaspäällikön, hallintopalvelujen juristin, projektinjohtajan ja rakennus- ja taloteknisten asiantuntijoiden sekä kaupunginkanslian hallintopalvelun johtavan asiantuntijan tarkistamat.

Tilojen muutostyöt

Vuokranantaja vastaa tilojen suunnittelusta ja muutostöiden toteuttamisesta käyttäjän toiminnan vaatimusten mukaisesti kerroksissa 4 ja 5. Suunnittelu ja toteutus tapahtuvat vuokranantajan tilaamana ja johdolla yhteistyössä kaupunginkanslian johtavan asiantuntijan ja kaupunkiympäristön toimialan osoittaminen asiantuntijoiden kanssa. Vuokranantaja hakee muutostöille tarvittavan rakennusluvan. Hanke toteutetaan nykyvaatimusten mukaista normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten ja ohjeiden sekä Helsingin rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti. Tavoitteena on turvallinen, toiminnallisesti ja teknisesti tarkoitukseen sopiva toimitila. Erityistä huomiota kiinnitetään akustiikkaan ja tilojen ilmastoinnin riittävään mitoitukseen.

Muutostöihin liittyvät käyttäjän omat hankinnat ovat irtokalusteet, AV-laitteet, tietoliikenneyhteys, turva- ja lukitusasennukset. Näiden hankintojen suunnitteluttamisesta ja yhteensovittamisesta muutostöiden suunnitelmien kanssa, hankinnasta, huolinnasta ja asennuksesta vastaa kaupunginkanslia.

Kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 3:n yksikön päälliköllä on oikeus hyväksyä hankkeen suunnittelun ja toteutuksen aikana käyttäjän tarpeiden muutoksista johtuvat vähäiset vuokranantajan lisä- ja muutostöiden kustannukset, joilla saattaa olla vaikutusta pääomavuokraan.

Tilakustannus kaupunginkanslialle



Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan vuokranantajalle maksamista vuokrista sekä kaupunkiympäristön toimialan hallintokuluista. Tilakustannus käyttäjälle koostuu keskimääräisestä pääomavuokrasta 31,40 euroa/m²/kk, ylläpitovuokrasta 5,40 euroa/m²/kk sekä kaupunkiympäristön toimialan perimästä hallintokulusta 0,50 euroa/m²/kk. Tilakustannus käyttäjälle on yhteensä 51 623,20 euroa kuukaudessa, eli yhteensä noin 619 478,40 euroa vuodessa.

Käyttömenokustannus kaupunginkanslialle

Käyttäjä vastaa toimintansa edellyttämien kalusteiden ja tietojärjestelmien laitteiden hankinnoista ja niiden toteutuksesta, mihin on varattu 325 000 euroa.

Tilojen suunnittelun, toteutuksen ja käyttöönoton aikataulu

Tavoitteena on, että Kansakoulukatu 3:n tilat luovutetaan elinkeinosaston käyttöön syyskuun alussa 2022.

Vuokranantajan ilmoittama aikataulu on seuraava:

- Vuokrasopimusneuvottelut ja päätöksenteko 01/2022
- Toteutussuunnittelu 01 - 02/2022
- Rakentamisen valmistelu 01/2022
- Toteutus ja käyttäjän omien hankintojen toteutus 01 - 08/2022
- Hallinnanluovutus ja toiminnan käynnistäminen 09/2022.

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Hanke on vuokrahanke eikä hankkeeseen käytetä kaupungin investointirahoitusta. Vuokranantaja toteuttaa tarvittavat tilamuutostyöt. Tilojen ylläpidosta vastaa vuokranantaja.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan (16:3.2 k. 2) sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on toimivaltainen päättämään vuokraamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen tai 1 vuoden irtosanomisajalla toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden



27.01.2022

Asia/5

Lisätiedot

Markku Liukkonen, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 38577
markku.liukkonen(a)hel.fi
Mervi Alaluusua, Johtava asiantuntija, puhelin: 310 15852
mervi.alaluusua(a)hel.fi
Teemu Metsälä, projektijohtaja, puhelin: 310 24396
teemu.metsala(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma Kansakoulukatu 3 20220114
2 Hankesuunnitelman liitteet 20220114

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokranantaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Tiedoksi

Tilat-palvelu
Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Keskushallinto Kaupunginkanslia 19.1.2022