



23.10.2018

Asia/5

§ 116

Hankesuunnitelma, liiketilat, Fredriksbergin kiinteistö, kaupunkiympäristön toimiala

HEL 2018-010145 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan toimitiloja koskevan 1.10.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 597,5 htm² ja arvonlisäveroton pääomitettu pääomavuokrasumma neljälle vuodelle on 1 495 260 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa (RI 102,1 THI 180,0).

Päätös tehtiin ehdolla, että kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala hyväksyy hankkeen 1. vaiheen hankesuunnitelman ja antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Pia Wallin, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 21586
pia.wallin(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma, Fredriksberg 1. vaihe
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

NCC Property Development Oy

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on etsinyt yhdessä kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian kanssa yhteisiä toimitiloja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan hallinto- ja tukipalveluille. Toimitilatarkastelussa keväällä 2018 parhaimmaksi vaihtoehdoksi osoitettiin NCC Property Development Oy:n omistama Fredriksbergin uusi toimistorakennus Valtilan konepajan alueella osoitteessa Konepajankuja 1.

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle Fredriksbergin A-talon 3. kerroksen tilat, laajuudeltaan 1 597,5 m². Tiloihin sijoittuu kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan hallinto- ja tukipalveluiden sekä nuoriso- ja yleisten kulttuuripalveluiden 100 työntekijää. Vuokrauksen yhteydessä kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala luopuu nykyisistä toimialan hallinnon, nuoriso- ja yleisten kulttuuripalveluiden käytössä olevista toimitiloista osoitteessa Hietaniemenkatu 9 ja Kallvankatu 6.

Esittelijän perustelut

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan hallinto- ja tukipalvelut sijaitsevat kuudessa eri kiinteistössä eri puolilla kaupunkia, mikä on hankaloittaa yhteistyötä ja aiheuttaa paljon liikkumista toimipaikkojen välillä. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalla on ollut käynnissä lokakuusta 2017 toukokuun loppuun 2018 toimintatapojen kehittämisen ja yhteisen toimitilan hanke. Hankkeen yhteydessä on kartoitettu yhdessä kaupunkiympäristön toimialan kanssa mahdollisia tulevia tilaratkaisuja toimialan johtamis-, asiantuntija- ja suunnittelutyötä tekevien työntekijöiden toimitilojen keskittämiseksi. Keskittämisen tavoitteena on 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.

Keskittämisessä tavoitellaan myös toimialan tilankäytön tehostamista ja taloudellisen säästön synnyttämistä tilakustannuksista. Nykyisiä tiloja on sekä kaupungin omissa että ulkopuolisilta vuokratuissa tiloissa.

Hankkeen 1. vaiheena etsittiin tiloja 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 suunnit-



telutyötä tekevän henkilöstön keskittäminen yhteisiin toimitiloihin Fredrikbergin A- ja B-taloihin.

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 toimitiloista. Fredriksbergin toimitilat Vallilan Konepajan alueella osoittautuivat parhaimmaksi vaihtoehdoksi. Fredriksbergin 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 parhaiten sijoittamalla toimitilat Fredriksbergin uusiin tiloihin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hyväksyi 5.6.2018 toimitilojen vuokrausta koskevan ensimmäisen vaiheen. Kansliapäällikkö oikeutti 20.06.2018 kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikön päällikön vuokraamaan yhteensä 1 597,5 m² suuruiset toimitilat NCC Property Development Oy:ltä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön.

Hankkeen laajuus ja aikataulu

Fredriksbergin A-talon 3. kerroksen vuokrattavat toimitilat ovat laajuudeltaan yhteensä 1 597,5 htm², tämän lisäksi työntekijöiden yhteiskäytössä ovat sosiaalitalat kiinteistön kellarikerroksessa sekä mahdollisuus auto- ja polkupyöräpaikkoihin.

Ensimmäisen vaiheen vuokra-aika käynnistyy 1.10.2018. Fredriksbergin A-talon tilojen vuokrauksen yhteydessä luovutaan Hietaniemenkatu 9:n ja Kalevankatu 6:n tiloista, joissa tällä hetkellä on nuorisopalvelukonaisuuden, toimialan hallinnon sekä yleisten kulttuuripalvelujen henkilöstöä.

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.

Tilakustannus käyttäjälle

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa Fredriksbergin A-talon 3. kerroksen liiketilat yhteensä 1 597,5 m² kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön 1.10.2018 alkaen. Vuokra-aika on määräaikainen ensimmäi-



23.10.2018

Asia/5

set 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 arvonlisävero ja vuokrauksessa noudatetaan muutoin laadittua vuokrasopimusluonnosta. Vuokraan lisätään kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu 0,50 euroa/m²/kk.

Lisäkuluina tulevat aulapalvelu- ja sähkökulut palvelun toimittajien kanssa tehtyjen sopimusten mukaisesti sekä erikseen vuokratut pysäköintipaikat. Toiminnan käynnistämiseen, kaluste- ja laitehankintoihin sekä muuttokustannuksiin kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on varannut 285 000 euroa.

Rahoitus

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Pia Wallin, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 21586
pia.wallin(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma, Fredriksberg 1. vaihe
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
NCC Property Development Oy

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kuva
Rya