



02.02.2021

Tilapäällikkö

2 §

Kaupunginkanslian strategiasaston tilojen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2021-000685 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden tilapäällikkö päättää hyväksyä kaupunginkanslian strategiasaston toimitiloja koskevan 5.1.2021 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman "Kaupunginkanslia, Strategiasaston toimitilat, Konepajankuja 5 C, 00510 HELSINKI" siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 707 htm² ja arvonlisäveroton pääomitettu vuokra 5 vuodelle on 734 714 euroa heinäkuun 2020 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että kansliapäällikkö hyväksyy tarveselvityksen ja hankesuunnitelman.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa toimitilat kaupunginkanslialle Fredriksbergin uudesta kiinteistöstä osoitteessa Konepajankuja 5 C toimistokäyttöön 1.4.2021 alkaen. Toimitilojen laajuus on n. 707 htm².

Fredriksbergin C-talon 3. kerrokseen tulee toimitilat kaupunginkanslian strategiasastolle perustettavalle digitaalinen perusta -yksikön työntekijöille. Uuteen monitilatoimistoon sijoittuu n. 70 työntekijää. Digitaalinen perusta -yksikkö aloittaa toimintansa 1.1.2021. Uudet tilat tarvitaan huhtikuusta 2021 alkaen. Yksiköllä ei ole ollut ennestään omia toimitiloja.

Päätöksen perustelut

Taustaa

Kaupunginkanslian strategiasaston uusi digitaalinen perusta -yksikkö vastaa kaikkien kaupungin toimialojen ICT-ratkaisuista ja niiden ylläpitoon ja kehittämiseen liittyvistä toimista. Osa toiminnoista hajautetaan eri puolille kaupunkia ja ne jatkavat toimintoja nykyisissä tiloissa. Toimintoja jää lisäksi kaupunginkanslian nykyisiin tiloihin Kaupungintalolle ja Ympyrätaloon. Ilman toimitiloja ovat tuki-, elinkaari-, kapasiteetti- ja tietoliikennepalveluiden henkilöstö. Vuokrattavat toimitilat ovat tulossa näiden toimintojen käyttöön.



02.02.2021

Tilapäällikkö

Kaupunkiympäristön toimialan on neuvotellut yhteensä noin 707 htm² toimitilojen vuokraamisesta Kiinteistö Oy Fredriksberg C-talosta osoitteesta Konepajankuja 5 C, 00520 Helsinki, kiinteistön omistavalta yhtiöltä KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH on behalf of the German mutual open-ended real estate fund "Leading Cities Invest" kaupunginkanslian käyttöön. Vuokra-aika on määräaikainen 5 vuotta 1.4.2021 lukien. Tiloista maksettava pääomavuokra on 14 140,0 euroa/kk (20,0 euroa/m²/kk) ja tilojen ylläpitovuokra on 1 767,5 euroa/kk (2,5 €/m²/kk). Pääomavuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra toteutuneisiin kustannuksiin.

Tiloihin suunnitellaan toimisto- ja asiakaspalvelutilat 70 työntekijälle monitilatoimiston periaatteiden mukaisesti. Tiloihin tulee 50 nimeämätöntä työpistettä l. käytetään 70% työpistemäärää. Tuleviin tiloihin tulee myös neuvottelu-, projekti-, asiakaspalvelu- ja hiljaisen työskentelyn tiloja. Digitaalinen perusta -yksikön koko henkilöstömäärä on 103.

Hankkeen aikataulu ja laajuus

Fredriksbergin kiinteistön rakennuttajana on NCC Property Development Oy. Fredriksbergin kiinteistökokonaisuus käsittää 4 taloa. Kaupunginkanslian strategiaosaston tilat sijoittuvat C-taloon, joka valmistui joulukuussa 2020. Toiminta voidaan käynnistää uusissa tiloissa käyttäjän tarpeen mukaisesti 1.4.2021 alkaen.

Fredriksbergin C-talon 3. kerrokseen laajuudeltaan 707 htm² suunnitellaan monitilatoimisto 70 työntekijälle.

Tilakustannukset käyttäjälle

Kokonaisvuokra käyttäjälle on yht. 15 907,5 €/kk, 190 890,0 €/v, joka kattaa pääoma- ja ylläpitovuokran. Vuokraan lisätään kaupunkiympäristön toimialan perimän hallintokulun 0,5 €/m²/kk.

Fredriksbergin alueelle rakennetaan yhtenäinen pysäköintikellari. Vuokralainen tekee erillisen sopimuksen pysäköintioikeuksista, pysäköintipaikan pääomavuokra 200,0 €/kk/kpl, ylläpitovuokra 17,5 €/kk/kpl.

Toiminnan käynnistämiseen tarvittavat hankinnat tekee kaupunginkanslian hallintopalvelu ja strategiaosasto oman budjetin puitteissa.

Rahoitus

Vuokrakustannuksista vastaa kaupunginkanslian strategiaosasto. Kustannukset ovat budjetoitu vuoden 2021 talousarvioon.



02.02.2021

Tilapäällikkö

Pääomitettu vuokratilakustannus on laskettu seuraavasti:

| | |
|--------------------|-----------------------------|
| Tilan koko | 707 htm ² |
| Vuokra (alv 0 %) | 22,5 €/htm ² ,kk |
| Hoito-osa | 2,5 €/htm ² ,kk |
| Pääomavuokra | 20,0 €/htm ² ,kk |
| Vuokra-aika | 5 vuotta |
| Vuosivuokra | 190 890 € |
| Diskonttauskerroin | 4,33 |
| Pääomitettu vuokra | 734 714 € |

Lisätiedot

Pia Wallin, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 21586
pia.wallin(a)hel.fi
Markku Liukkonen, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 38577
markku.liukkonen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunginkanslia, Strategiaosaston toimitilat, Tarveselvitys ja hankesuunnitelma
- 2 Tarveselvityksen ja hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Tilat-palvelu
Kaupunginkanslia



02.02.2021

Tilapäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 2 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



02.02.2021

Tilapäällikkö

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



02.02.2021

Tilapäällikkö

Sari Hilden
tilapäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 02.02.2021.