



30.11.2023

Asia/6

§ 120

Tilojen vuokraaminen pääkaupunkiseudulta Liikenteenohjausyhtiö Fintraffic Oy:ltä Helsingin kaupungille

HEL 2023-013772 T 10 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti vuokrata liitteenä 1 olevan 25.10.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset 230 htm² laajuiset toimitilat Liikenteenohjausyhtiö Fintraffic Oy:ltä siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverotona 870 675 euroa laskettuna 15 vuoden vuokra-ajalle heinäkuun 2021 kustannustasossa.

Lisäksi jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 3:n päällikön allekirjoittamaan Liikenteenohjausyhtiö Fintraffic Oy:n kanssa vuokrasopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Marjut Rantapuro, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 21025
marjut.rantapuro(a)hel.fi
Markku Liukkonen, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 38577
markku.liukkonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 25.10.2023

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Maka/Like/liikenteenhallinta
RYA/kaupunkitekniikkayksikkö
Tilat-palvelu

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



30.11.2023

Asia/6

Esittelijän perustelut

Tarve

Liikenteenohjauksen keskus toimii Liikenteenohjausyhtiö Fintraffic Oy:n isännöimissä tiloissa, jotka ovat jäämässä pieniksi. Toiminta on laajentunut ja laajenee lähivuosina edelleen, Helsingin osalta mm. kaupunkitunnelit ja laajenevan raitiotieverkon liikennöinnin operointi vaativat kaupungin puolelta aiempaa enemmän tilaa. Liikenteenohjausyhtiö Fintraffic Oy toteuttaa pääkaupunkiseudulle uuden liikenteenohjauksen keskuksen tilat uuteen toimitaloonsa, jonne sijoittuu myös muita toimijoita.

Vuokrattavat tilat

Tarvittavat tilat järjestetään vuokraamalla Liikenteenohjausyhtiö Fintraffic Oy:ltä toimitilat, jotka suunnitellaan Kaupunkiympäristön toimialan liikenteenohjauksen keskuksen ja kaupunkitekniikkayksikön käyttöön.

Pääkaupunkiseudun liikenteenohjauksen keskuksen toimitiloissa käsitellään turvallisuusluokiteltua aineistoa ja Fintraffic harjoittaa toimitiloissa myös operatiivista toimintaa, joka on osa yhteiskunnallisesti kriittistä infrastruktuuria, joten vuokrasopimus ja sen liitteet ovat luottamuksellisia ja osapuolten tulee huolehtia niiden salassapidosta julkisuuslain mukaisesti.

Suunnittelu- ja rakennusvaihe

Asia on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialan sisällä yhteistyössä maankäyttö- ja kaupunkirakenteen liikenne- ja katusuunnittelun liikenteenohjauksen keskuksen sekä rakennusten ja yleisten alueiden kaupunkitekniikkayksikön kanssa.

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa omaan toimintaansa liittyviä asennuksia tai kalustusta vuokraohteessa jo ennen luovutusajankohtaa. Vuokralaisen kustannusvastuulla on hallinnanluovutuksen jälkeen oman toiminnan vaatima irtokalustus.

Vuokralainen vastaa omien asennustensa tai töidensä tai laitteidensa vakuuttamisesta.

Aikataulu

Alustavan aikataulun mukaan uudisrakennus valmistuu kesäkuussa 2024. Operatiivinen tuotantovalmius on joulukuussa 2024. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Hyväksytystä vastaanotosta alkaa vuokra-



sopimusaika ja vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus sekä käyttäjän sisustustöiden viimeistely.

Ulosmaksettava vuokra

Arvonlisäveroton pääomavuokra on 4 837 euroa kuukaudessa ja 58 045 euroa vuodessa.

Hankkeen pääomitettu ulosmaksettava enimmäishinta on 870 675 euroa 15 vuoden vuokra-ajalta heinäkuun 2021 kustannustasossa.

Arvioitu arvonlisäveroton ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on 1 152 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokra tasataan vuosittain perustuen toteutuneisiin kustannuksiin ja tarkistetaan aina seuraavalle vuodelle vastaamaan ylläpitokulujen arviota.

Tilakustannus Kaupunkiympäristön toimialan Liikenteenhallintayksikölle ja Kaupunkitekniikkayksikölle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus käyttäjille yhteensä on vuodessa noin 73 705 euroa eli noin 6 142 euroa kuukaudessa eli noin 26,67 euroa/htm²/kk, joka muodostuu tilavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja Tilapalvelun yleiskustannuksesta.

Vuokra jakaantuu puoliksi Liikenteenhallinta- ja Kaupunkitekniikkayksikön kesken.

Pysäköintioikeuksien kustannus on, mikäli sellaisia liitetään osaksi alivuokrasopimusta, on 215 euroa/kpl/kk (alv 0 %).

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat,



30.11.2023

Asia/6

joiden mukaan viranhaltija päättää, tilahankkeita koskevien hanke- ja muiden suunnitelmien hyväksymisestä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa lautakunnan tai kansliapäällikön hyväksymän tarveselvityksen perusteella. Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomaisena hyväksyy lautakunnan tai kansliapäällikön hyväksymän tarveselvityksen perusteella tilahankkeita koskevat hanke- ja muut suunnitelmat, kun hankkeen suunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Marjut Rantapuro, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 21025
marjut.rantapuro(a)hel.fi
Markku Liukkonen, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 38577
markku.liukkonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 25.10.2023

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Maka/Like/liikenteenhallinta
RYA/kaupunkitekniikkayksikkö
Tilat-palvelu

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti