

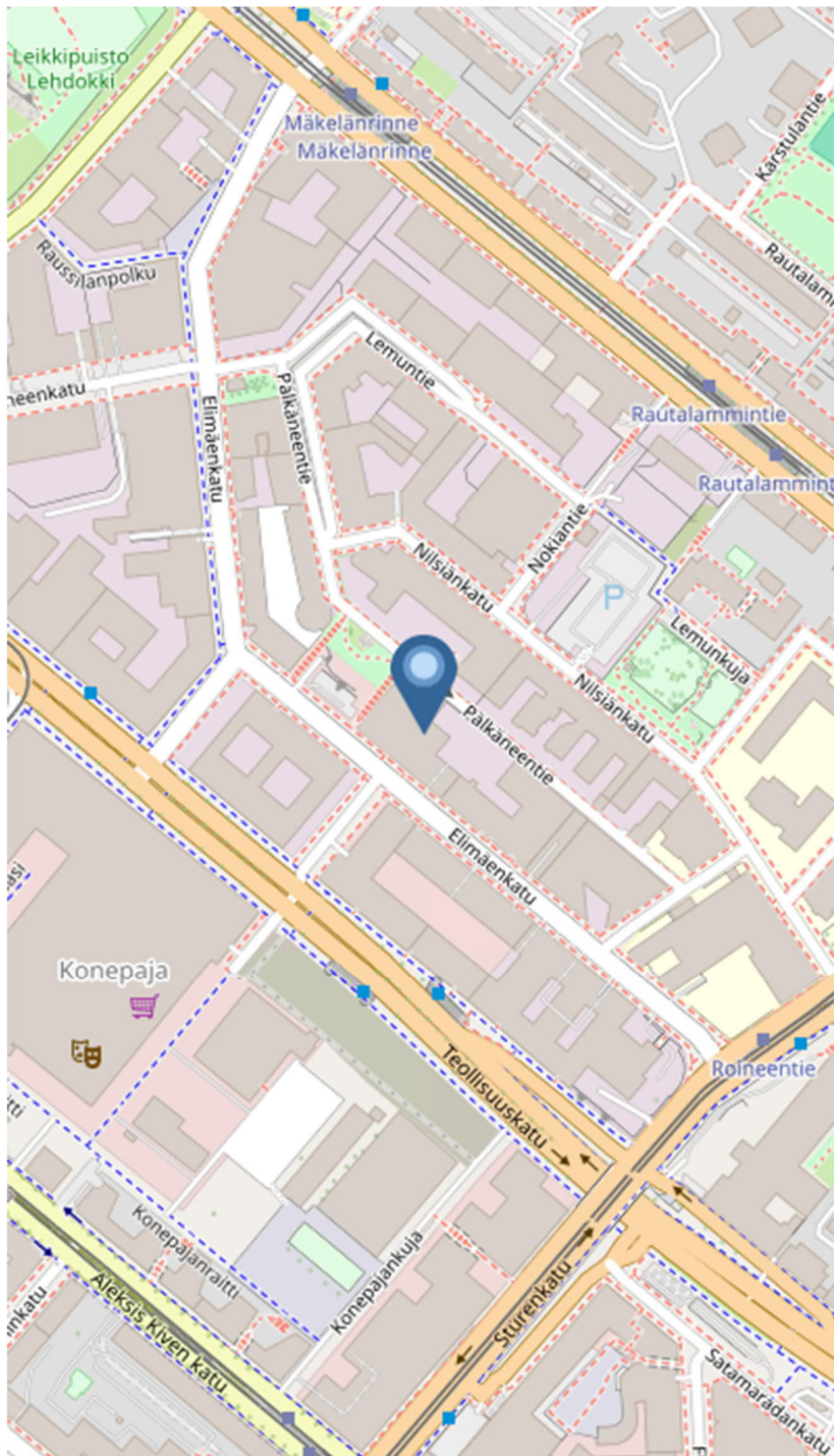
Vallilan työ- ja valmennuskeskuksen uudet tilat

Elimäenkatu 15, Kravattitehdas, 00510 Helsinki



Vuokrahanke

Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Vallilan työ- ja valmennuskeskuksen uudet tilat				Hankenumero 2000V50008		
Osoite Elimäenkatu 15, Kravattitehdas, 00510 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 4954		
Sijainti Kaupunginosa Vallila				Kiinteistöobjekti 7027		
Käyttäjät/toiminta Sotepe/ Vammaispalvelulain mukainen päivätoiminta (VPL 675/2023, 25 §)				Asiakaspaikat/työntekijät 120/21		
Vuokrattavan tilan laajuustiedot						
		brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
			1319			
Hankkeen tarpeellisuus						
Nykyiset toiminnan käytössä olevat tilat Kumpulantie 1:ssä ovat menossa remonttiin vuonna 2024. Tilat eivät palvele nykyistä toiminnantarvetta. Tilat ovat hallimaiset ja niissä on paljon hukkaneliöitä, joten tilat eivät ole hyvin hyödynnettävissä nykyiseen ryhmämuotoiseen toimintaan. Työtoiminnan luonne on muuttunut vuosien saatossa ja samoin asiakaskunta. Työrauhaa ei voida taata palkkatyökeikkoja tekeville, mutta ei myöskään työtoimintaan osallistuville. Nykyisissä tiloissa ilmanvaihto ei ole riittävä ja sosiaalityilat puuttuvat kokonaan. Yksikkö on jakautunut kahteen eri kerrokseen (4. ja 7.krs) ja tiloja jakaa rappukäytävä. Tämä hankaloittaa asiakkaiden ja työntekijöiden kulkua, mutta aiheuttaa myös asiakasturvallisuus- ja henkilöstöturvallisuusriskejä. Pienryhmätiloja ei ole lainkaan, jotta toimintaa voitaisiin eriyttää asiakastarpeiden mukaisesti.						
Hankkeen kustannukset (Elinkustannusindeksi 1951: 10 = 100)				Kustannusarvio (alv 0%)		
Tilavuokra 25 061 €/kk*		19,00 €/htm ² /kk		2 882 015 € (115 kk)		
Kustannukset yhteensä		19,00 €/htm ² /kk		2 882 015 € (115 kk)		
* Kiinteistön omistajalle maksettava tilavuokra, indeksissä 11/23 sisältäen tarvittavat muutostyöt, jotka selostettu rakennustapaselostuksessa. Vuokran määrä sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100), perusindeksi marraskuu, tarkistusindeksin tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. Tarkistusajankohta vuosittain elokuu ja ensimmäinen tarkistusajankohta elokuu 2026. Vuokrasopimus ajalle 1.8.2024 – 31.7.2034, josta vähennetään 5 kpl vuokravapaita kuukausia. Vuokra-aika 120 kk – 5 kk = 115 kk.				€/ brm ²		
				€/ htm ²		
				€/asiakas		
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle						
	Vuokra* €/ htm ² / kk	Ylläpitovuokra €/htm ² /kk	Yleiskustannus (Kymp) €/ htm ² / kk	yht. €/ htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / 115 kk
Tuleva vuokra (1319 htm ²)	19,00	1,49	0,67	21,16	27 910	3 209 650
Hankkeen aikataulu						
Toiminnalliset muutokset ajalla 03-07/2024, vuokraus alkaa 1.8.2024, vuokranmaksu alkaa 1.1.2025.						
Rahoitussuunnitelma						
Kiinteistön omistajalle maksettava vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista.						
Väistötilat				Väistötilojen kustannusarvio		
Ei tarvita, kyseessä on toimintojen siirtyminen uusiin tiloihin.				-		
Toteutus- ja hallintamuoto						
Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Tilojen vuokranantaja Areim vastaa kohteeseen tulevista muutostöistä ja rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta.						

Lisätiedot

Kyseessä on vammaispalvelulain (VPL 675/2023, 25 §) mukainen päivätoiminta aikuisille palkkatuetussa työssä, tuetussa työssä, työharjoittelussa tai työkokeilussa oleville ja lainmääritelmät täyttävälle kehitysvammaisille. Palvelu sisältää työtoimintaa, työhönvalmennus ja virtuaalisia palveluita. Toimintamuotoina on ryhmämuotoinen yksikössä tapahtuva työtoiminta sekä yksiköstä ulospäin suuntautuva keikkatyö ja yksilötyöhönvalmennus. Työ- ja valmennuskeskuksessa toimii neljä erillistä ryhmää sekä erillistilat virtuaalisen palvelun toiminnalle. Henkilöstöä on 21. Asiakkaita on lähitoiminnassa 120, päivittäin paikalla olevien määrä vaihtelee (keskimäärin 100).

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	3
6	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	3
7	Kustannukset.....	4
8	Tilakustannus käyttäjälle.....	4
9	Ylläpito ja käyttötalous.....	4
10	Hankkeen aikataulu.....	4
11	Rahoitussuunnitelma.....	4
12	Toiminnan nykyiset tilat ja väistötilat.....	4
13	Toteutus- ja hallintamuoto.....	5

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Käyttäjän laatima tarvekuvaus
- Liite 2 Pohjapiirustus (ei julkisuuteen)
- Liite 3 Vuokrasopimus (ei julkisuuteen)
- Liite 4 Vastuunjakotaulukko (ei julkisuuteen)
- Liite 5 Rakennustapaselostus (ei julkisuuteen)
- Liite 6 Vuokralaskelma (ei julkisuuteen)

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Vallilan työ- ja valmennuskeskuksen uudet tilat
Osoite:	Elimäenkatu 15, 00510 Helsinki
Laajuus:	1319 htm2
Hankenumero	2000V50008
Kiinteistöobjekti:	7027
Rakennustunnus (RATU):	4954

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennus on vuonna 1974 valmistunut entinen kravattitehdas, joka on muutettu toimistotiloiksi vuonna 2020. Rakennuksen pinta ala on noin 18700 m². Rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Elimäenkatu 15. Kiinteistölle on myönnetty BREAAAM-sertifikaatti, jonka lisäksi vuokranantaja on sitoutunut noudattamaan Kiinteistöalan energiatehokkuus -sopimuksessa määriteltyjä, energiatehokkaalle toiminnalle asetettuja tavoitteita.

Jotta Elimäenkatu 15 tilat sopivat työ- ja valmennuskeskuksen toimintaan, tehdään tiloissa muutostöitä. Kiinteistön omistaja vastaa muutostöiden toteuttamisesta sekä kustannuksista. Tilojen kantaviin rakenteisiin ei tehdä muutoksia ja palo-osastoinnit säilyvät entisellään. Muutostyöt eivät edellytä rakennuslupaa. Erillinen sisustus suunnittelu on vuokralaisen vastuulla.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Työ- ja valmennuskeskuksen tilat sijaitsevat nyt Vallillassa, joten ensisijainen toive uusien tilojen sijainnista on Vallila ja läheiset alueet. Asiakkaat kulkevat toimintaan julkisilla kulkevälineillä, joten hyvät julkisen liikenteen yhteydet ovat tärkeä.

Toiminnalliset- ja tekniset perustelut

Toiminta on kehitysvammaisten työtoimintaa, työhönvalmennus sekä virtuaalisia palveluja. Toiminta on sekä ryhmämuotoista yksikössä tapahtuvaa työtoimintaa sekä yksiköstä ulospäin suuntautuvaa keikkatyötä ja yksilötyöhönvalmennusta. Tiloissa tulee toimimaan yhteensä 4 erillistä ryhmää sekä lisäksi on oltava erillistilat virtuaalisen palvelun toiminnalle. Henkilöstöä on 21 ja asiakkaita on lähitoiminnassa 120, päivittäin paikalla olevien määrä vaihtelee ollen yleensä noin 100.

Nykyiset työ- ja valmennuskeskuksen käytössä olevat tilat Kumpulantie 1:ssä ovat menossa remonttiin vuonna 2024. Tilat eivät palvele nykyistä toiminnantarvetta. Tilat ovat hallimaiset ja niissä on paljon hukkaneliöitä, joten tilat eivät ole hyvin hyödynnettävissä nykyiseen ryhmämuotoiseen toimintaan. Työtoiminnan luonne on muuttunut vuosien saatossa ja samoin asiakaskunta. Työrauhaa ei voida taata palkkatyökeikkoja tekeville, mutta ei myöskään työtoimintaan osallistuville. Nykyisissä tiloissa ilmanvaihto ei ole riittävä ja sosiaalitalat puuttuvat kokonaan. Yksikkö on jakautunut kahteen eri kerrokseen (4. ja 7.krs) ja tiloja jakaa rappukäytävä. Tämä hankaloittaa asiakkaiden ja työntekijöiden kulkua, mutta aiheuttaa myös asiakasturvallisuus- ja henkilöstöturvallisuusriskejä. Pienryhmätiloja ei ole lainkaan, jotta toimintaa voitaisiin eriyttää asiakastarpeiden mukaisesti. (tarvekuvaus, liite 1)

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Vuokrattavien tilojen laajuus on noin 1319 htm². Muutostöissä käytettävä rakennustuotteet ovat CE-hyväksytyjä ja täyttävät puhtaan sisäilman asettamat vaatimukset. Alueella tehdään lain vaatima haitta-ainekartoitus ennen rakennustöihin ryhtymistä. Mahdolliset asbestit sekä vastaavien haitallisten materiaalien ja aineiden purkutyöt tehdään viranomais määräyksiä noudattaen.

Käyttäjän tarvitsemat muutokset

Tilaan rakennetaan uusia toimistohuoneita, uusi äänieristetty neuvotteluhuone, uusi jakelukeittiö sekä kolme uutta wc:tä; 2 normaalia ja yksi esteetön wc. Olemassa olevat pinnat paikataan ja maalataan tarpeen mukaan. Nykyisten laitteiden ja varusteiden kunto tarkistetaan ja mahdolliset puutteet ja viat korjataan. Muutostyöt on listattu tarkemmin rakennustapaselostuksessa (liite 5).

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Yhteistilaan tarvitaan induktiosilmukka sekä kytkennät monitoimilaitteille. Lisäksi tarvitaan verkkoperusteinen henkilöturvajärjestelmä sekä Helsinki-verkko, Apotti ja wlan, joiden järjestäminen ovat sotepe:n vastuulla. Turvallisuusasioista vastaa sotepe:n turvallisuus- ja riskienhallintayksikkö.

6 Vaikutusten ja riskien arviointi

Kiinteistö on vuokranantajan mukaan vuokrakauden aikana sopimuksessa mainittuun käyttötarkoitukseensa sopiva ja täyttää viranomaisten asettamat terveys- ja turvallisuusmääräykset. Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista ja peruskorjauksen luonteisista korjauksista, jotka johtuvat vuokrakohteen rakenteiden tavanomaisesta kulumisesta tai kiinteistön perustasoisten LVI-, sähkö- ja automaatiojärjestelmien tavanomaisesta pitkäaikaisesta kulumisesta, ellei vastuunjakotaulukossa ole sovittu toisin. Vastuunjakotaulukko on vuokrasopimuksen liitteenä (liite 4).

7 Kustannukset

Omistajalle ulosmaksettava pääomavuokra 1.1.2025–31.7.2034 hintatasossa 11/23 on yhteensä noin 2 882 015 € (alv 0), keskimäärin 19,00 €/htm²/kk. Vuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100).

Käyttö- ja erilliskorvaukset

Sähkö ja vesi laskutetaan kulutuksen mukaan. Vuokranantajan vastaa jätehuollon kustannuksista toimistokäytölle tavanomaisessa laajuudessa. Vuokralainen vastaa keittiöstä tulevan erityisjätteen kustannuksista.

8 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus käyttäjälle on noin 21,16 €/ htm²/kk, yhteensä 27 910 €/kk ja noin 334 920 €/v. Neliövuokran perusteena on 1319 htm². Pääomavuokra on 19,00 €/ htm²/kk, ylläpitovuokra sisältäen kaupunkiympäristön toimialan toteuttamat ylläpitokorjaukset on 1,49 €/htm²/kk ja kaupunkiympäristön toimialan yleiskustannus 0,67 €/ htm²/kk. Pääomavuokra tarkennetaan vuosittain vuokrasopimuksen mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan.

Hankesuunnitelma käsitellään Sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunnassa 27.2.2024.

9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa vuokranantaja, ellei vastuunjakotaulukossa ole sovittu toisin. Vastuunjakotaulukko on vuokrasopimuksen liitteenä. Tilat-palvelu vastaa vuokralaisen vastuulle sovituista ylläpidon ja käytön kustannuksista.

10 Hankkeen aikataulu

Tarvittavien tilamuutosten suunnittelu on tehty. Toteutus tehdään 3/24–7/24. Tavoitteena on, että muutostyöt ovat valmiit siten, että hallinnanluovutus pidetään viimeistään 1.8.2024. Hyväksytystä vastaanotosta eli hallinnanluovutuksesta 1.8.2024 alkaa 10 vuoden määräaikainen vuokrasopimusaika sekä käyttäjän laiteasennukset ja irtokalustus. Vuokranmaksu alkaa 1.1.2025.

11 Rahoitussuunnitelma

Vuokranantajalle maksettava vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista. Kohteen ylläpitokustannukset rahoitetaan käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjetista.

12 Toiminnan nykyiset tilat ja väistötilat

Toiminta sijaitsee nykyisin osoitteessa kumpulantie 1. Nykyisen tilan laajuus on 1821 m² ja vuokra on 30 923 €/kk. Nykyisten tilojen irtisanomisaika on 12 kk.

Väistötiloja ei tarvita, sillä toiminta siirtyy suoraan nykyisistä tiloista uusiin tiloihin.

13 Toteutus- ja hallintamuoto

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalle.