



§ 112

Esisopimus tilojen vuokraamisesta osoitteesta Kansakoulukatu 3 kaupunginkanslian elinkeino-osaston käyttöön

HEL 2021-013898 T 10 01 03

Kansakoulukatu 3, kaupunginosa 4, kortteli 162, tontti 3, RATU 881

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 3:n yksikön päällikön allekirjoittamaan esisopimuksen toimitilojen vuokraamisesta Headmasters Office Ky:n kanssa osoitteessa Kansakoulukatu 3. Noin 1384 m² laajuiset uudet peruskorjatut toimistotilat tulevat kaupungin kanslian elinkeino-osaston yksikköjen Innovaatiot ja uudet ko-keilut, työvoima ja maahanmuutto, uudet yritykset (NewCo Helsinki), yrityspalvelut, kehittämispalvelut ja matkailuyksikkö yhteiseen käyttöön, tammikuussa 2022 valmistuvan hankesuunnitelman mukaisesti määräaikaisella viiden (5) vuoden vuokrasopimuksella.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Markku Liukkonen, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 38577
markku.liukkonen(a)hel.fi

Liitteet

1 HeadmastersOffice Helsingin kaupunki esisopimus_211207

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Headmasters Office Ky

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@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



16.12.2021

Esisopimuksella taataan elinkeino-osaston yksiköille toimitilojen vuokrasopimuksen varmistaminen kesällä 2022 valmistuviin uusiin toimitiloihin. Uusien tilojen myötä Elinkeino- osasto luopuu kolmessa muussa osoitteessa sijaitsevista tiloista ja vähentää näin ollen tilankäyttöä 1 268 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 sijoittumaan 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 hlö. 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.

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

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

Vuokra jakautuu pääomavuokraan (31,1 euroa/m²) ja ylläpitovuokraan (5,4 euroa/m²). Kaupunki suorittaa kohteen ylläpitokustannukset ylläpitovuokrana. Ylläpitovuokran määrä 5,40 euroa/m²/kk on arvio, joka tarkistetaan vuosittain. Ylläpito- vuokra tasataan vuosittain perustuen toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin.

Tilojen yhteenlaskettu pääomavuokra on 516 509 euroa vuodessa ja yhteenlaskettu ylläpitovuokra on 89 683,20 euroa vuodessa. Kokonaisvuokra on 606 192,20 euroa vuodessa, mikä tarkoittaa viiden (5) vuoden määräajalle yhteensä noin 3 030 961 euroa. Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti pääomitettu arvonlisäveroton pääomavuokra 5 vuoden vuokraajalle nykyarvoon laskettuna on noin 2 236 483 euroa. Nykyarvo tarkoittaa myöhempänä ajankohtana maksettavien maksujen arvoa tarkasteluhetkellä (ts. nykyrahassa).

Vuokra-aika alkaa 1.8.2022 ja se on voimassa määräajaisesti 31.7.2027 saakka.

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.



16.12.2021

Asia/9

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.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Markku Liukkonen, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 38577
markku.liukkonen(a)hel.fi

Liitteet

1 HeadmastersOffice Helsingin kaupunki esisopimus_211207

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Headmasters Office Ky

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Asiakkuusyksikkö 3