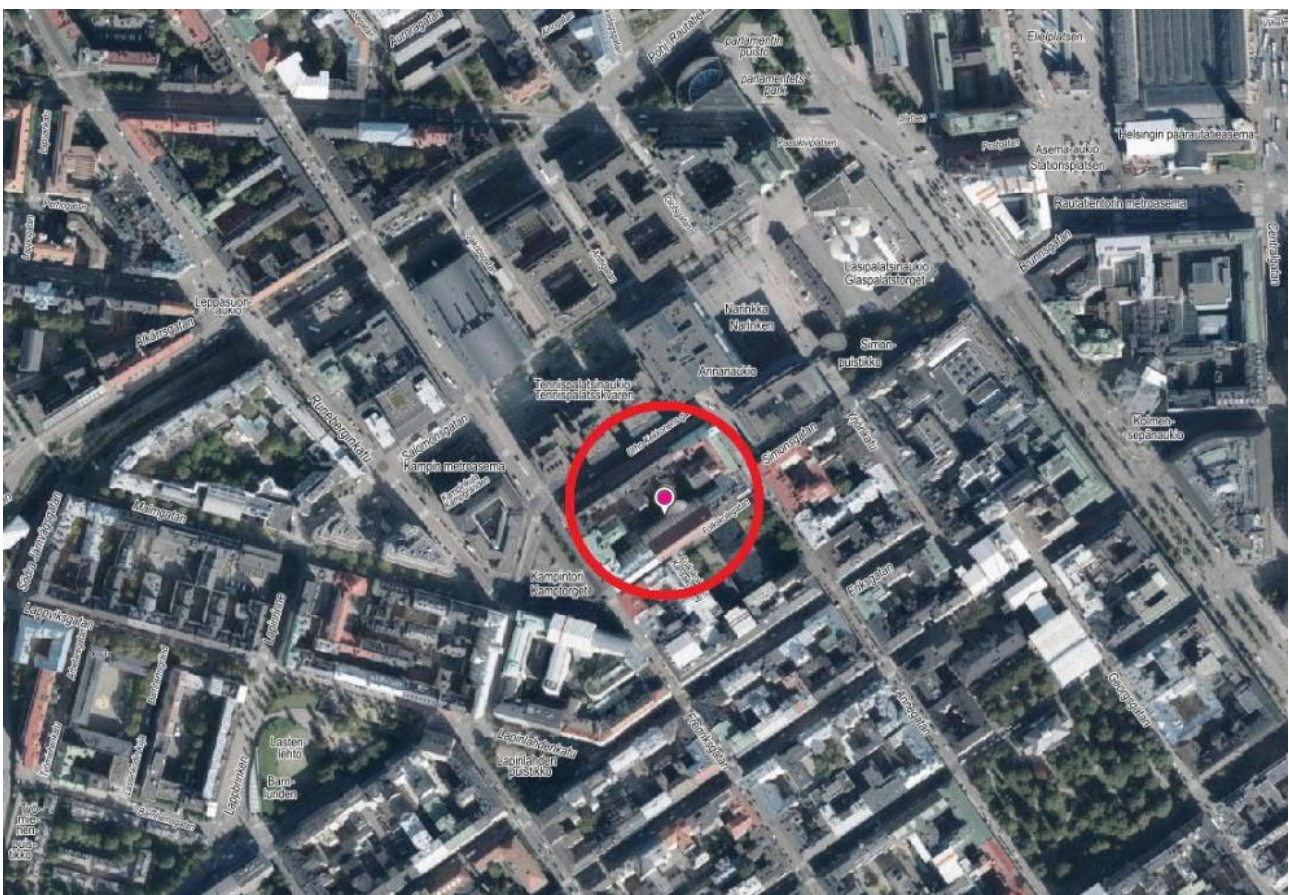
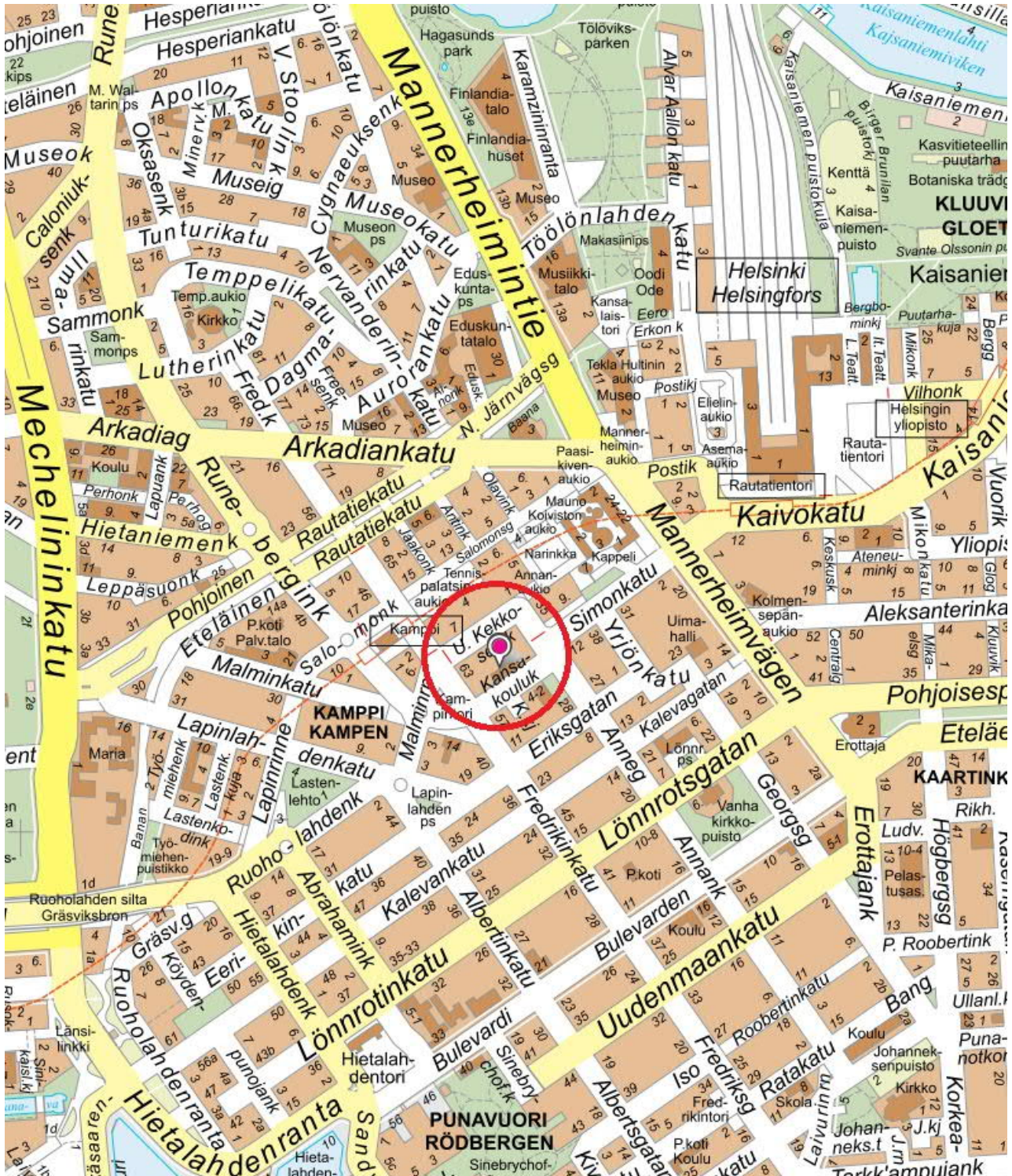


Elinkeino-osaston toimipisteen tilat Kansakoulukatu 3, 00100 Helsinki



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Elinkeino-osaston toimitilat		Hankenumero 2821P10179	
Osoite Kansakoulukatu 3, 00100 Helsinki		Rakennustunnus (RATU) 881	
Sijainti Kaupunginosa 4, Kamppi, kortteli 162, tontti 3		Kiinteistöobjekti 91-4-162-3	
Käyttäjät/toiminta Kaupunginkanslia, Elinkeino-osaston yksiköt (6 yksikköä, nimet merkitty alle)		Työntekijätilapaikat 160 (työpisteitä 50%)	
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²
Rakennuksen nykyinen kokonaislaajuus	8100		
Hankkeen tarpeellisuus Elinkeino-osaston seuraavat yksiköt: Innovaatiot ja uudet kokeilut, työvoima ja maahanmuutto, uudet yritykset (NewCo Helsinki), yrityspalvelut, kehittämisspalvelut ja matkailuyksikkö tulevat sijoittumaan Kansakoulunkatu 3 tiloihin. Uusien tilojen myötä Elinkeino-osasto luopuu kolmessa muussa osoitteessa sijaitsevista tiloista ja vähentää samalla tilankäyttöä 1119 m ² :llä. Keskitäminen avaa mahdollisuuden kehittää osaston toimintaa aikaisempaa laajempaa kokonaisuutena.			
Vuokrahankeksen kustannukset (1 384 htm²)			
Pääomavuokra ~ 36,80 €/htm ² /kk*	50 931,20 €/kk	611 174,40	€/v
yhteensä*		3 055 872	€/5v
Hankkeeseen ei käytetä investointivaroja			€/ brm ²
*) kiinteistön omistajalle maksettava pääomavuokra			€/ htm ²
Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti nykyarvolla laskettu pääomitettu arvonlisäveroton vuokrasumma 5 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle		2 258 057	€
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle			
	po-vuokra € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk (kiint.om)	hallintokulu(kymp) € / htm ² / kk
			yht. € / htm ² / kk
			yht. € / kk
			yht. € / v
Tuleva vuokra yhteensä (1384 htm ²)	~31,40 **	5,40	0,5
			37,30
			51 623,20
			619 478,40
**) toimisto-, sosiaali- ja varastotilojen keskimääräinen pääomavuokra			
Toiminnan käynnistämiskustannukset: Käyttäjä vastaa toimintansa edellyttämien kalusteiden ja tietojärjestelmien laitteiden hankinnoista ja niiden toteutuksesta sekä muutosta, joihin on varattu 325 000 euroa.			
Hankkeen aikataulu Vuokrantantaja vastaa toteutussuunnittelusta ja rakentamisesta 1-8/2022. Tavoitteena on, että toiminta tiloissa alkaa 9/2022.			
Rahoitussuunnitelma Ulosmaksettava vuokra maksetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.			
Väistötilat Väistötiloja ei tarvita.		Väistötilojen kustannusarvio	
Toteutus- ja hallintamuoto Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle, kaupunginkanslian elinkeino-osastolle. Tilat vastaanotetaan vuokrasopimuksen liitteenä olevien suunnitelmien ja asiakirjojen mukaan toteutettuina, kun ne ovat valmiit ja käyttökunnossa. Vuokrantantaja vastaa tilojen toteutuksesta sekä rakennuksen rakennusteknisestä ja taloteknisestä kunnosta ja siitä, että tilat ovat turvalliset ja terveelliset käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön.			
Lisätiedot Tilat vuokrataan määräajaksi 5 vuodeksi. Koska 5 vuodelle nykyarvolla laskettu arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 2 607 456 €, hanke päätöksen tekee Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto.			

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	3
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	4
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	5
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	5
7	Rakentamiskustannukset.....	6
8	Tilakustannus käyttäjälle.....	6
9	Ylläpito ja käyttötalous.....	7
10	Hankkeen aikataulu.....	7
11	Rahoitus ja toteutus.....	7
12	Väistötilat.....	7

Hankesuunnitelman liitteet *(liitetään hankesuunnitelmaan, ei julkisuuteen)*

- Liite 1 Työryhmä
- Liite 2 Tarvekuvaus
- Liite 3 Vuokrasopimusluonnos
- Liite 4 Viitesuunnitelmat
- Liite 5 Rakennustapaselostus
- Liite 6 Hankinrarajataulukko

Tekniset asiakirjat

Tekniset asiakirjat on tallennettu vuokranantajan projektinhallintajärjestelmään ja Tilat palvelun BEM-pankkiin, käyttäjän omien hankintojen asiakirjat on tallennettu Kanslian tietojärjestelmiin.

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Elinkeino-osaston toimitilat
Hankenumero:	2821P10179
Osoite:	Kansakoulukatu 3, 00100 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 4, Kamppi, kortteli 162, tontti 3
Laajuus:	8100 brm2
Kiinteistöobjekti:	91-4-162-3
Rakennustunnus (RATU):	881
Kiinteistön omistus ja vuokraus:	Headmasters Office Ky

Elinkeino-osaston toimitilojen tilahanke toteutetaan ulkopuolisena vuokrahankkeena ja sen toteutuksesta vastaa vuokranantaja ja kiinteistönomistaja Headmasters Office Ky. Tilahanikkeesta ja vuokrasopimuksesta on tehty osapuolten välillä esisopimus 17.12.2021.

Käyttäjä on Kaupunginkanslia, Elinkeino-osasto, vuokranantaja ja kiinteistönomistaja Headmasters Office Ky.

Tämä hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian elinkeino-osaston toimesta yhteistyönä, ja siihen on liitetty vuokranantajan tuottama vuokrasopimus ja sen liitteet.

Liite 1 Työryhmä

2 Selvitys rakennuksesta

Elinkeino-osaston toimitilat sijoitetaan osoitteessa Kansakoulukatu 3 sijaitsevaan toimitilakiinteistöön. Kohde sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella kantakaupungissa ja kävelymatkan päässä Kampin metroasemalta.

Toimistorakennus on valmistunut alun perin vuonna 1931 arkkitehti Gunnar Taucherin suunnittelemana, ja sen alkuperäinen käyttötarkoitus oli Helsingin kaupungin yleinen ja tyttöjen ammattikoulu sekä kirjapainokoulu. Tiiliverhoillussa betonirunkoisessa rakennuksessa on 6 kerrosta ja kaksi kellarikerrosta. 1980-luvulla rakennus toimi myös väliaikaisena näyttelytilana ja kaupungin virastotalona jolloin rakennettiin sisäpihan kellarikerrokset. Nykyisen omistaja lanseeraaman (KOO3-toimistorakennus) ja käynnistämisen perusparannuksen on tarkoitus valmistua keväällä 2022, ja nykyisten tilojen kunnostamisen lisäksi on tarkoitus toteuttaa uusi ullakkokerros. Kohteen toimisto-osan huonetilat peruskorjataan ja talotekniikkajärjestelmät uusitaan vastaamaan nykypäivän vaatimuksia. Rakennuksen suojeltu punatiilinen julkisivu säilyy ennallaan, mutta kylmä ullakotila muutetaan loft-henkiseksi toimistotilaksi. Samalla kohteeseen saadaan lisättyä kaksi uutta hissiä, joita varten rakennetaan betonirakenteinen hissikuilu. Perusparannushankkeen tavoitteena on LEED-ympäristösertifikaatti (kultataso). Perusparannuksen yhteydessä suunniteltavien ja toteutettavien toimistotilojen pohjaratkaisu on joustava ja avoin. Tilat räätälöidään vuokralaisen tarpeiden ja toiveiden mukaisesti. Pihalla ja kellarissa on pyöräpysäköinti. Kellarissa on lisäksi yhteiset sosiaaliset tilat ja sauna. Kellarikerroksessa sijaitseva kokouskeskus tarjoaa joustavasti erikseen vuokrattavaa tilaa vuokralaisten tapahtumien toteutuspaikaksi.

Korttelissa on voimassa oleva asemakaava numero 10 948 (vahvistettu 17.4.2001). Tontti on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Rakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-2).

KOO3-toimistorakennuksen uudistettava kerrosalaa on noin 8100 m² sisältäen kuusi toimitokerrosta, uuden ullakkokerroksen ja kaksi kellarikerrosta.

Elinkeino-osaston toimitilojen hankeessa suoritettavat muutostyöt ovat toiminnallisia muutostöitä. Vuokranantaja/kiinteistönomistaja hakee hankeessa suoritettaville toimenpiteille tarvittavat viranomaisluvut.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Uusien tilojen myötä Elinkeino- osasto luopuu kolmessa muussa osoitteessa sijaitsevista tiloista ja vähentää näin ollen tilankäyttöä 1 119 m²:llä. Toimintojen ja henkilöstön keskittäminen avaa mahdollisuuden kehittää osaston toimintaa aikaisempaa laajempaa 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.

Tilatarpeen taustalla on Ushakoffin kiinteistön, Pohjoisesplanadi 19, myyntiprosessin käynnistyminen. Elinkeino-osaston henkilöstöä on sijoittuneena kyseisessä kohteessa noin 120 henkilöä. 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.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

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.

Liite 2 Tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Kansakoulukatu 3:n tiloihin tulee sijoittumaan 160 työntekijää. Tilaratkaisu perustuu nimeämättömiin työpisteisiin huomioiden monipaikkaisen ja hybridityön vaatimukset. Työpisteitä tulee olemaan 66 kpl, muita työntekemisen paikkoja 109 kpl, neuvottelutiloja 9 kpl, asiakaspalveluhuoneita 5 kpl, vetytymistiloja 11 kpl. Tilojen ytimenä ja kohtaamispaikkana toimii monitoimiaula, jonne mahdollistetaan eri sidosryhmien kohtaamistapahtumat osaston omien tarpeiden rinnalle.

ICT ja tietoliikennetarkaisuista vastaa Strategiaosaston Digitaalinen perusta. Kaikki työpisteet varustetaan yhtenäisillä laitteistoilla, jolla varmistetaan monipaikkaisuuden mahdollistaminen. Tilat varustetaan kaupungin omalla turvatulla sisäverkkoratkaisuilla.

Turva-, kulunvalvonta ja AV-järjestelmien suunnitteluratkaisuista vastaa hallinto-osaston virastopalveluiden asiantuntijat. Sisääntuloreitit ja asiakaspalvelutilat varustetaan turvakameroin ja henkilöturvajärjestelmin. Pääaulan yhteydessä tulee sijaitsemaan keskitetty valvontatila virastopalvelun henkilöstölle. Kulunvalvonnallisesti tilat tulevat jakautumaan puolijulkiseen ja yksityiseen alueeseen, jolloin ulkopuoliset vierailijat ja asiakkaat eivät pääse eteneään työntekijöiden yksityiselle sektorille.

Ääneneritysvaatimuksissa noudatetaan Ympäristöministeriön ohjetta rakennuksen äänieristystä. Ilmaääneneristysluku RW (dB) neuvottelu- ja asiakaspalvelutiloissa tiloissa on vähintään umpiseinäosuuksilla 48 dB ja lasiseinäosuuksilla 34 dB neuvottelutiloissa ja 39 dB asiakaspalvelutiloissa.

Kiinteistön alimmissa kerroksissa sijaitsevat pukutilat ja pyöräpaikoituksen tilat esteettömillä yhteyksillä. Tilat ovat yhteiskäyttöisiä talon muiden vuokralaisten kanssa. Kellarikerroksessa sijaitseva kokouskeskus tarjoaa puolestaan joustavasti erikseen vuokrattavaa tilaa ELO:n erilaisten tapahtumien toteutuspaikaksi. Katotasossa sijaitsevat vastaanottopalvelut kuuluvat vuokraan.

Hankkeen laajuus

Elinkeino-osaston käyttöön tuleva vuokra-alue, yhteensä 1 384 htm², käsittää tilat rakennuksen 4. kerroksesta ja 5. kerroksesta.

Laatutaso

Vuokranantaja toteuttaa tilat nykyvaatimusten mukaista normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten ja ohjeiden sekä Helsingin rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti. Tavoitteena on turvallinen, toiminnallisesti ja teknisesti tarkoitukseen sovellova toimistoympäristö, jossa asiakkaat ja henkilökunta viihtyvät.

Vuokranantaja toteuttaa tilat elinkeino-osaston toimintamallien ja tilavaatimusten mukaisesti, jotka kuvattu tarvekuvauksessa ja tämän hankesuunnitelman liitteissä. Hankkeessa tavoitellaan muuntojoustavia monikäyttöisiä tiloja. Erityistä huomiota kiinnitetään akustiikkaan. Tilojen käytön mukaiset käyttäjämäärät huomioidaan tilojen ilmastoinnissa. Tilojen sähköjakelun ja tietoverkon tulee mahdollistaa nykyaikainen monipaikkainen digitaalinen työympäristö.

Uudet materiaalit, kalusteet ja varusteet ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Tilajärjestelyt

- 4. kerrokseen muokataan monitilatoimistotilaa ja asiakaskohtaamistiloja
- 5. kerrokseen muokataan monitilatoimistotilaa
- AK kerroksessa (alakellari) sosiaalitulat ja pyöräpaikat

Kiinteistön omistaja vastaa tilojen suunnittelusta ja muutostöiden toteuttamisesta käyttäjän toiminnan vaatimusten mukaisiksi.

Muutostöiden lähtökohtana ovat:

- sisäilmasto-luokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Tilat varustetaan kiinteistönomistajan toimesta yleiskaapelointijärjestelmillä, joka mahdollistaa toiminnan edellyttämät henkilö- ja tilaturvallisuusjärjestelmät.

Kaupunginkanslian Hallintopalvelu suunnitteluttaa ja toteuttaa seuraavat käyttäjän omat hankinnat: Irtokalusteet, AV-laitteet, tietoliikenneyhteys, turva- ja lukitusasennukset sekä mahdolliset induktiosilmukkaratkaisut.

Liite 4 Viitesuunnitelmat

Liite 5 Rakennusselostus

Liite 6 Hankintarajataulukko

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankkeessa huomioidaan toiminnan vaatimustenmukaisen henkilökunnan ja asiakkaiden ja vieraiden turvallisuus tilajärjestelyissä ja turvajärjestelmissä.

Asiakaspalvelu- ja työskentelytiloissa kiinnitetään erityistä huomiota esteettömyyteen, saavutettavuuteen ja yksityisyydensuojaan.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hanke on toiminnallinen muutostyö eikä sille aseteta erillisiä ympäristötavoitteita.

Vuokranantajan mukaan Kansakoulukatu 3 rakennuksen perusparannushankkeen tavoitteena on LEED-ympäristösertifikaatti (kultataso). Kohteessa on nykyvaatimusten mukaiset tilat ja keräysvälineet jätteiden tehokkaaseen lajitteluun.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

KOO3-rakennuksen perusparannuksen tavoitteena on varmistaa toimitilojen terveellisyys, turvallisuus ja toiminnallisuus. Elinkeino-osaston yksiköiden tarpeita varten suunnitellut ja toteutetut yhteiset toimitilat soveltuvat luontevasti monipaikkaisen työn tekemiseen. Keskitäminen mahdollistaa muista tiloista luopumisen ja avaa mahdollisuuden kehittää osaston toimintaa aikaisempaa laajempaan kokonaisuutena.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Uudet tilat toteuttavat Helsingin kaupungin toimitilastrategiaa 22.6.2020 (§ 400) ja kaupunki-strategiaan vuosille 2021-25 kirjattua tavoitetta parantaa kaupungin kokonaistuottavuutta, kohdassa Vastuullinen talous kestävän kasvun perustana, ja Kanslian työympäristökehittämisen tavoitteita.

Hankkeen riskit

Rakennuksen sijainti Helsingin ydinkeskustassa, tiiviissä korttelirakenteessa vaikeuttaa työmaajärjestelyjä. Vuokranantajan tulee kiinnittää erityistä huomiota työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä naapurikiinteistöille ja kadulle aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen, ja huolehtia käyttäjän omien hankintojen haalausjärjestelyistä. COVID-19 voi vaikuttaa hankkeen toteutuksen aikatauluun.

8 Rakentamiskustannukset

Vuokranantaja/kiinteistönomistaja vastaa hankkeessa tehtävien muutostöiden kustannuksista eikä hankkeeseen käytetä kaupungin investointivaroja.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan vuokranantajalle maksamista vuokrista sekä kaupunkiympäristön toimialan hallintokuluista. Tilakustannus käyttäjälle koostuu keskimääräisestä pääomavuokrasta 31,40 euroa/m²/kk, ylläpitovuokrasta 5,40 euroa/m²/kk sekä kaupunkiympäristön toimialan perimästä hallintokulusta 0,50 euroa/m²/kk. Tilakustannus käyttäjälle on yhteensä 51 623,20 euroa kuukaudessa, eli yhteensä noin 619 478,40 euroa vuodessa.

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti pääomitettu arvonlisäveroton pääomavuokra 5 vuoden vuokraajalle nykyarvoon laskettuna on noin 2 258 057 euroa. Nykyarvo tarkoittaa myöhempänä ajankohtana maksettavien maksujen arvoa tarkasteluhetkellä (ts. nykyarvossa), hankepäätöksen tekee Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto.

Liite 4 Vuokrasopimus

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistönomistaja vuokrasopimuksen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Kaupunginkanslian Hallintopalvelu vastaa Elinkeino-osaston toiminnan vaatimien laitteiden, kalusteiden ja järjestelmien suunnitteluttamisesta, suunnitelmien koordinoinnista vuokranantajan kanssa, hankinnoista ja ylläpidosta. Kaupunginkanslian Hallintopalvelu, Hallinto-osaston Virastopalvelu ja Strategiaosaston Digitaalinen perusta varaavat toiminnan käynnistämiskustannukset seuraavasti:

- Irtokalusteet 260 000 eur ALV 0%
- AV-laitteet ja induktiosilmukat 30 000 eur ALV 0%
- Tietoliikenneyhteys 10 000 eur ALV 0%
- Turva- ja lukitusasennukset 20 000 eur ALV 0%
- Muuttokustannukset 5 000 eur ALV 0%

Liite 6 Hankintarajataulukko

11 Hankkeen aikataulu

Vuokranantajan ilmoittama aikataulu on seuraava:

- Vuokrasopimusneuvottelut ja päätöksenteko 01/2022
- Toteutussuunnittelu 01–02/2022
- Rakentamisen valmistelu 01/2022
- Toteutus ja käyttäjän omien hankintojen toteutus 01–08/2022
- Hallinnanluovutus ja toiminnan käynnistäminen 09/2022

12 Rahoitus ja toteutus

Hanke on vuokrahanke eikä hankkeeseen käytetä kaupungin investointirahoitusta.

Kiinteistönomistaja Headmasters Office Ky vastaa hankkeen rahoituksesta ja toteutuksesta.

13 Väistötilat

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Headmasters Office Ky. Vuokratoimitilahankkeen toteutusvastuu on Headmasters Office Ky, käyttäjän hankintojen toteutusvastuu on Kaupunginkanslian Elinkeino-osastolla.