



Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvitys

VD/5285/10.03.02.01/2016

JTS/AT,AM

Syksyn 2015 ja talven 2016 aikana tehtiin Tikkurilan keskustan toimitilaselvitys, jossa selvitettiin kaupungin toimialojen (kaupunginjohtajan, konserni- ja asukaspalveluiden, maankäytön, rakentamisen ja ympäristön, sivistystoimen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon) hallinnon sijoittamista lukuisista eri toimipisteistä (12 kpl) uuteen monitilatoimistorakennukseen Tikkurilan keskustassa. Toimitilaselvitys on ollut kaupungin hankejohtoryhmässä 15.2.2016 ja kaupunginhallituksen iltakoulussa 4.4.2016.

Toimitilaselvityksessä esitetyllä ratkaisulla saavutetaan mm. seuraavat edut:

1. Hallinnon keskittäminen 12 toimipisteestä yhteen toimipisteeseen, synergiaedut
2. Huonetoimistosta monitilatoimistoon, tila- ja kustannustehokkuuden optimointi
3. Vanhoista tiloista uusiin, työympäristön toimivuuden ja viihtyvyyden parantuminen
4. Kiinteistökehitys, kaupunki saa tuloja nykyisten toimitilatonttien myynnistä ja sopimuskorvauksista eikä kaupungin tarvitse investoida nykyisten toimitilakiinteistöjen peruskorjauksiin.

Toimitilaselvityksen mukaisesti tavoitellaan merkittävää tilatehokkuuden parantamista.

Uudisrakennuksessa on monitilatoimiston mitoituksen mukaisesti työpisteitä 70 % työntekijöistä ja huoneistoalaa työpistettä kohden 15 htm². Mitoitus perustuu arvioon, että työntekijöistä 30 % suorittaa työtehtäviään jatkuvasti muualla kuin monitilatoimiston työpisteessä. Tämä tarkoittaa työnteon ja työympäristön uudelleenarviointia sekä mm. etätyön määrän kasvua.

Siirtyminen huonetoimistosta monitilatoimistoon edellyttää muutosta nykyisiin työntekotapoihin ja -käytäntöihin. Työympäristökehittäminen tehdään toimialojen henkilöstöhallintojen vetäminä tämän tarveselvitysvaiheen jälkeen hankesuunnitteluvaiheessa.

Toimitilaselvityksen perusteella uuden toimistorakennuksen rakennuspaikaksi on esitetty valtion omistamaa Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimaa tonttia 92-61-209-1 osoitteessa Kielotie 15, 01300 Vantaa. Kaupunki käy neuvotteluja asiasta Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Tarkoituksena on solmia yhteistoimintasopimus, jossa sovitaan alueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, asemakaavamuutoksen käynnistämisestä, maankäyttösopimuksen laatimisesta, maan luovutuksista yhteistyökumppanille kilpailutuksen perusteella sekä kaupungin toimitilojen sijoittamisesta Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimalle kiinteistölle.

Rakennukseen tulee toimialojen hallinnon tiloja kerroksiin 2. – 5...6. Ensimmäisestä kerroksesta kaupunki vuokraa tilat arkistopalveluysikölle ja kellarista arkistotilat nykyisen Kielotie 13:ssa sijaitsevan kaupunginarkiston tilalle. Arkistotilatarvetta määritettäessä otetaan huomioon arkistoinnin siirtyminen enenevässä määrin sähköiseen muotoon. Riippuen ensimmäisen kerroksen tilatarjonnasta kaupunki voi vuokrata myös kerroksen mahdollisia muita tiloja (aula-, näyttely- ja kokoontumistiloja) tarpeen mukaan. Muuten toimialojen yhteisten neuvottelutilojen osalta uudisrakennus tukeutuu viereisen kaupungintalon kellarin neuvottelutiloihin.

Rakennukseen ei tule arkistopalveluysikön lisäksi muita kuntalaisten palveluun keskittyviä tulosyksiköitä. Nykyisille toimialojen hallinnon toimipisteiden yhteydessä oleville asiakaspalveluysiköille osoitetaan uudet asiakaspalvelulle paremmin sopivat vuokratilat lähelle Tikkurilan keskustan henkilöliikennekeskittymiä (rautatie- ja linja-autoasemat) ennen nykyisistä toimitiloista luopumista.

Kilpailulla valittu yhteistyökumppani suunnittelee ja rakentaa toimistotalon. Kaupunki sitoutuu vuokraamaan tarvitsemansa toimitilat pitkäaikaisella huoneenvuokrasopimuksella. Vuokrattava huoneistopinta-ala on 11 841 htm² ja bruttopinta-ala on 13 617 brm². Vuokrakustannusennuste on 21,06 €/m²/kk. Vuosivuokra on ~ 3 000 000 € (alv % 0). Vuokrasta pääomavuokran osuus on 17 €/m²/kk ja ylläpitoavuokran osuus 4,06 €/m²/kk.

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalle kohdentuva vuokraosuus vuodessa on alustavan arvion mukaan 12 x 840 htm² x 221,06 €/htm²/kk = ~ 212 000 € / v.



Sähkökustannusennuste on ~ 70 000 €/v, autopaikkakustannusennuste ~ 74 000 €/v ja siivouskustannusennuste ~ 287 000 €/v. Käyttökustannusennuste on yhteensä ~ 430 000 €/v (alv % 0).

Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste on 3 000 000 € (alv % 0).

Tarveselvityksessä on optio sivistystoimen hallinnon sijoittumisesta erilleen muusta hallinnosta vuokratiloihin Silkin kiinteistöön Tikkurilan keskustassa. Option toteutuessa hanke pienenee ~ 2000 htm² eli ~ 17 %.

Nykyinen arvio monitilatoimistorakennuksen valmistumisesta on vuosi 2020.

Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvitys käsitellään kaikissa asianosaisissa lautakunnissa ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.

Sosiaali- ja terveyslautakunta 13.6.2016 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen 3.6.2016 päivätty tarveselvitys ja kustannusennusteet hankesuunnitelman laadintaa varten ja
- b) esittää sen hyväksymistä Tekniselle lautakunnalle

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvitys 3.6.2016 liitteineen

Täytäntöönpano: Tilakeskus

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Talous- ja hallintojohtaja Ari Toiva, p. 09 839 24290 ja erityisasiantuntija Asta Mellais, p. 09 8392 0011. Sähköpostiosoitteet ovat muodossa: etunimi.sukunimi(at)vantaa.fi