



Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvitys/hankesuunnitelman hyväksyminen

VD/8458/10.03.02.01/2017

HP/PW/EK/MJ/KN/PM/MR/KVa/KVi/NJ

Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 20.6.2017. Uuteen monitilatoimistorakennukseen keskitetään useista eri toimipisteistä (Tikkurilan keskustasta ja Pakkalasta) kaupungin eri toimialojen (kaupunginjohtajan, konserni- ja asukaspalveluiden, maankäytön, rakentamisen ja ympäristön, sivistystoimen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon) henkilöstöä.

Hankkeella saavutetaan mm. seuraavia etuja:

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

Hankesuunnittelun aikana osa tarveselvityksessä hyväksytyistä keskeisistä lähtökohdista muuttui.

1. Rakennuspaikka vaihtui valtion omistamasta Kielotie 15:n tontista viereiseen kaupungin konserniyhtiön omistamaan kiinteistöön 92-421-6-426 osoitteessa Kielotie 13. Tontin vaihto mahdollistaa hankkeen aikataulutuksen ja toteutuksen kaupungin sisäisin päätösin. Tontti on kaupunkirakenteellisesti parempi ja rakennus on liitettävissä toiminnallisesti kaupungintaloon.

2. Hankkeesta poistettiin kaupunginarkiston ~ 1000 htm2 tilat. Arkistotilojen tarve tulee supistumaan digitalisoinnin myötä. Asiakirjoista suurin osa muutetaan 10-15 vuoden kuluessa sähköiseen muotoon ja lopullisen arkiston koko on vain kymmenesosa nykyisestä. Tämän muutosprosessin ajaksi arkistotilat on mielekästä sijoittaa vuokratiloihin, joiden määrää on helppo asteittain vähentää, eikä toimistorakennukseen, jossa järkevän käytön löytäminen vapautuville arkistotiloille olisi vaikeaa. Myös arkistotilojen sijoittuminen kellariin olisi ollut tilojen erityisvaatimusten vuoksi riskialtista.

3. Aiemmassa tarveselvityksessä esitetty optio sivistystoimen sijoittumisesta Silkin kiinteistöön toteutuu. Silkkiin siirtyy noin 200 työntekijää.

4. Kaupungintalon henkilöstö tulee mukaan hankkeeseen. Kaupungintalon tiloja tullaan muuttamaan erillishankkeessa kokous- ja kansalaiskäyttöön (kokoustiloja myös lauta- ja toimikunnille). Kaupungintalolle jää muutostöiden jälkeen noin 80 työntekijää.

Vuokrattavat tilat mitoitetaan noin 800 työntekijälle.

Edellä mainituista syistä hanke oli muuttunut siinä määrin, että aiempi tarveselvitys korvataan tällä yhdistetyllä tarveselvitys/hankesuunnitelmalla.

Rakennuspaikalta puretaan konserniyhtiön omistama nelikerroksinen teräsbetonirunkoinen virastotalo. Virastotalon kaupungin noin 300 työntekijälle vuokrataan väistötilat purkutöiden ja uuden rakentamisen ajaksi. Väistötilojen kahden vuoden vuokratilakustannusarvio on 2 000 000 € (alv % 0).



Toimitilarakennuksen rakentaminen edellyttää kaavamuutosta. Kaavamuutos tehdään kilpailutuksen voittaneen toteutusratkaisun pohjalta.

Uudisrakennuksessa on monitilatoimiston mitoituksen mukaisesti työpisteitä 70 % työntekijöistä ja huoneistoalaa mitoituspinta-alasta työpistettä kohden 15 htm². Mitoitus perustuu arvioon, että työntekijöistä 30 % suorittaa työtehtäviään jatkuvasti muualla kuin monitilatoimiston työpisteessä.

Rakennukseen tulee toimialojen henkilöstön tiloja kerroksiin 2.-. Riippuen ensimmäisen kerroksen tilatarjonnasta kaupunki voi vuokrata myös ensimmäisestä kerroksesta tiloja (aula-, näyttely-, kuntosali-, ravintola- ja kokoontumistiloja) tarpeen mukaan. Myös viereisen kaupungintalon kellarin neuvottelutilat ovat lisäresurssina käytettävissä.

Vuokrattava huoneistopinta-ala on 9 489 htm² ja bruttopinta-ala on 10 913 brm². Vuokratustannusarvio on 22,16 €/m²/ kk. Vuosivuokra on ~ 2 520 000 € (alv % 0). Vuokrasta pääomavuokran osuus on 18,28 €/m²/kk ja ylläpitovuokran osuus 3,88 €/m²/kk.

Sähkökustannusarvio on ~ 56 000 €/v, autopaikkakustannusarvio ~ 71 000 €/v ja siivouskustannusarvio ~ 230 000 €/v. Käyttökustannusarvio on yhteensä ~ 357 000 €/v (alv % 0).

Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusarvio on 2 400 000 € (alv % 0).

Arvio monitilatoimistorakennuksen valmistumisesta on vuosi 2021.

Tarveselvityksen/hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen toimitilahankkokonaisuuden toteutus etenee seuraavin jatkotoimin.

Talonrakennushankkeen kilpailuttaminen

Hankintayksikkönä toimii kiinteistön omistava Kiinteistö Oy Vantaan kauppalantalo. Kilpailun tarkoituksena on valita urakoitsija monitilatoimistorakennuksen toteuttajaksi. Hankintayksikkö tekee kilpailun voittajan, toteuttajan, kanssa suunnittele ja toteuta -urakkasopimuksen koko monitilatoimistorakennuksen toteuttamisesta. Tarve- ja hankesuunnitelmassa on mainittu kaupungin tilatarve. Toteuttaja suunnittelee ja rakentaa koko toimistorakennuksen. Rakennukseen tulee kaupungin tilatarpeen lisäksi katutasoon liike- sekä palvelutilaa. Kilpailun järjestäminen Kiinteistö Oy Vantaan kauppalantalonsalalta edellyttää yhtiön päätöstä.

Kilpailun tavoitteena on korkeatasoinen kilpailuehdotus kilpailualueen jatkosuunnittelun ja asemakaavoituksen pohjaksi sekä toteuttamiseksi. Arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset, tekniset, toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet on tarkoitus ratkaista tasapainoisesti. Kilpailun lähtökohtana on työtilojen toimivuus ja kilpailualueen keskeinen sijainti Tikkurilan keskustassa. Tavoitteena on tehokas keskustailmettä korostava toimisto- ja liiketilarakentaminen.

Toteutuskilpailu on suunnattu esimerkiksi rakennuttajille ja/tai rakennusliikkeille suunnitteluryhmineen. Toimijat voivat muodostaa ryhmittymiä ja jättää yhteisiä ehdotuksia. Kilpailussa menestyminen edellyttää ainakin mm. arkkitehti-, rakenne-, maisema-, liikenne- ja muun suunnittelun sekä rakentamisen asiantuntemusta.

Kilpailualue sijaitsee keskeisellä paikalla Tikkurilassa aivan kaupungintalon vieressä. Kilpailualue koostuu Kiinteistö Oy Vantaan kauppalantalonsalasta omistamasta kiinteistöstä 92-421-6-426 sekä lisäksi osasta Vantaan kaupungin omistamia kiinteistöjä 92-61-206-5 ja 92-61-9902-4 ja katualueita.



Kilpailualueella sijaitsee purettava toimistorakennus, jonka purkutyöt kuuluvat kilpailutettavaan urakkaan.

Toteutuskilpailu järjestetään noudattaen lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016). Kilpailumenettelynä käytetään neuvottelumenettelyä. Hankintayksikkö voi hankintalain 34 §:n mukaan valita neuvottelumenettelyn hankinnassa, ”johon kuuluu suunnittelua tai innovatiivisia ratkaisuja” ja ”jossa hankinnan kohteen kuvausta ei voida laatia riittävän tarkasti viittaamalla standardiin, eurooppalaiseen tekniseen arviointiin, yhteiseen tekniseen eritelmään tai tekniseen viitteeseen”.

Toteuttajan valintaperusteena tulee olemaan kokonaistaloudellinen edullisuus, huomioiden arviointiperusteina mm. suunnitelmien laatu ja hinta.

Kilpailu on tarkoitus saada käyntiin vuodenvaihteessa 2017-2018 ja kilpailu pyritään ratkaisemaan syksyllä 2018.

Toimitilahankkeen eteneminen kilpailun aikana ja jälkeen

Vantaan kaupunki omistaa Kiinteistö Oy Vantaan kauppалantalон koko osakekannan alkuvuonna 2018 tehtävien osakekauppojen jälkeen. Sen jälkeen on tarkoituksenmukaista fuusioda Kiinteistö Oy Vantaan kauppалantalo Vantaan kaupungin omistamaan VTK Kiinteistöt Oy:öön. Tällöin toimitilahankkeelle varmistetaan paremmat toteutus- ja toimintaedellytykset.

Kilpailun jälkeen Kiinteistö Oy Vantaan kauppалantalo tai sen seuraaja solmii kilpailun voittajan kanssa urakkasopimuksen. Vantaan kaupunki laatii kilpailun voittanut suunnitelmaehdotus huomioiden asemakaavan muutoksen. Kaavoitettava toimistotontti tulee koostumaan Kiinteistö Oy Vantaan kauppалantalон kiinteistöstä ja Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä. Vantaan kaupunki tulee myymään Kiinteistö Oy Vantaan kauppалantalolle tai sen seuraajalle omistamansa osat toimistotontista. Vantaan kaupunki sitoutuu vuokraamaan valmiit hankesuunnitelman mukaiset kaupungin käyttöön tulevat tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Vantaan kauppалantalolta tai sen seuraajalta. Kiinteistön omistava taho voi harkita valmiin kohteen myymistä sijoittajille.

Hallintosäännön 9 luvun, 1 §:n kohdan 29 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 M€:n (alv 0 %) suuruisten toimitilainvestointi-hankkeiden tarveselvitysten ja kustannusarvioiden hyväksymisestä sekä kohdan 30 mukaan useampaa kuin yhtä toimialaa koskevien tai kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden hankesuunnitelmien ja kustannusarvioiden hyväksymisestä.

Tekninen lautakunta 21.11.2017 § 10 on päättänyt esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi:

- a) Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen 10.11.2017 päivätyn tarveselvitys/hankesuunnitelman ja kustannusarviot.
- b) Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteuttaminen -asian esittelyosassa esitetyin periaattein.
- c) että, Vantaan kaupunki sitoutuu vuokraamaan valmiit hankesuunnitelman mukaiset kaupungin käyttöön tulevat tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Talousjohtaja toteaa, että hanke on kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2014-2023 linjausten mukainen hanke ja sen valmistumisaikaksi on arvioitu vuosille 2018-2021 hyväksytyssä taloussuunnitelmassa vuosi 2021. Tilakeskus ja toimialat huomioivat tarveselvityksen/ hanke-suunnitelman 10.11.2017 mukaisen määrärahatarpeen taloussuunnitelman 2019-2022 valmistelussa.



Kaupunginhallitus 27.11.2017 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen 10.11.2017 päivätty tarveselvitys/hankesuunnitelma ja kustannusarviot,
- b) hyväksyä Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteuttaminen -asian esittelyosassa esitetyin periaattein,
- c) että, Vantaan kaupunki sitoutuu vuokraamaan valmiit hankesuunnitelman mukaiset kaupungin käyttöön tulevat tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleenvalmisteluun.

Liite:

- Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvitys/hankesuunnitelma 10.11.2017 liitteineen

Täytäntöönpano: tilakeskus, tiedoksi toimialat

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

hankekehysarkkitehti Mikko Juolahti, puh. 050 314 6253, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi