



Tikkurilan toimitilahankkeen tarveselvityksen hyväksyminen / PT

VD/1251/10.03.02.01/2024

PT/AK/PW/EK/RK-L/EK

Taloussuunnitelmassa 2024–2033 Tikkurilan toimitilahanke (uudisrakennus) on esitetty toteutettavaksi vuokrahankkeena. Tikkurilan toimitilahankkeessa on tavoitteena toteuttaa keskeiselle sijainnille Tikkurilan keskustaan kaupungille nykyisen asiantuntijatyön vaatimuksia parhaalla mahdollisella tavalla tukevat toimitilat. Keskeinen sijainti tukee tilojen yhteiskäytön mahdollisuutta kaupungintalon, tulevan Tikkurilan osaamiskampuksen sekä uuden toimitilan välillä. Tärkeä tavoite on myös edistää yhteistyötä kaupungin eri hallinnonalojen välillä, kun kaikki toimialat toimivat jatkossa yhteisissä toimitiloissa. Uudessa toimitilassa tulee työskentelemään noin 1020 henkilöä.

Tikkurilan toimitilahankkeen tarveselvitys on laadittu yhteistyössä uuteen toimitilaan muuttavien toimialojen (Kaupunkistrategian ja johdon toimiala, Kasvatuksen ja oppimisen toimiala, Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimiala sekä Kaupunkiympäristön toimiala) ja toimitilajohtamisen edustajien kanssa.

Tikkurilan toimitilahankkeesta on aiemmin laadittu tarveselvitys-hankesuunnitelma, joka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 11.12.2017 § 7. Hanke eteni toteutukseen nimellä Kielotie 13 -korttelin rakennushanke. Hanke keskeytyi keväällä 2022, kun toteuttajaksi valittu Lehto Tilat Oy vetäytyi hankkeesta. Kaupunginhallitus hyväksyi 22.6.2022 § 22 sovintosopimuksen Kielotie 13 -korttelin rakennushankkeen päättämisestä Lehto Tilat Oy:n kanssa. Tämän jälkeen linjattiin, että Kielotie 13 -tontille sijoitetaan Tikkurilan terveys- ja perhekeskus, minkä takia tämä sijainti ei ole enää käytettävissä Tikkurilan toimitilahankkeelle.

Uuteen toimitaloon muuttaviksi linjatut toiminnot sijaitsevat tällä hetkellä kuudessa osoitteessa: Silkkitehtaantie 5, Kielotie 12–14, Kielotie 20, Kielotie 28 ja Asematie 6–10 sekä kaupungintalolla. Muuttavaa henkilökuntaa on yhteensä noin 1020 henkilöä.

Vuonna 2023 käynnistettiin Tikkurilan toimitilahankkeen tarveselvityksen päivitys. Päivitystyön perusteena olivat:

- Toimitilojen keskittäminen useasta toimipisteestä, synergiaedut
- Korona-ajan aiheuttama suuri muutos työnteontavoissa, hybridityön voimakas lisääntyminen
- Vanhoista tiloista uusiin, työympäristön terveellisyyden, toimivuuden ja viihtyvyyden parantuminen
- Tila- ja kustannustehokkuuden optimointi

Tarveselvityksen päivityksessä hyödynnettiin aiemman Kielotie 13 hankkeen aikana kertynyttä materiaalia.

Vantaan kaupungin hallinnon tiloissa Tikkurilassa toteutettiin tilankäytön mittauksia, joilla mitattiin tilojen käyttöastetta. Mittaukset toteutettiin 11/2022 ja 05/2023 välisenä aikana. Elokuussa 2023 tehtiin koko muuttavalle henkilöstölle työympäristökysely. Kyselyyn vastasi 670 henkilöä ja vastausprosentti oli 65 %.



Tarveselvityksen oheismateriaaliksi laadittu työympäristökonsepti luo uudelle toimitilalle toiminnalliset suunnitteluperiaatteet. Työtiloissa työskennellään nimeämättömissä työpisteissä, joita suunnitellaan 40 %:lle muuttavasta henkilöstöstä.

Tarveselvitys määrittelee toimitilan laatutavoitteet ja vaatimukset sekä uudisrakennukselle että mahdolliselle vuokrakohteelle.

Vantaan kaupunkiympäristön toimiala on kartoittanut kattavasti Tikkurilan keskustassa aseman ja kaupungintalon läheisyydessä sijaitsevia omia tontteja ja muita sijainteja, jotka pisteytettiin ja lyhyelle listalle jääneille laadittiin kustannusvertailu. Sijaintia tai hankkeen toteutustapaa ei päätetä tarveselvityksestä päätettäessä.

Hankkeen laajuus:

- huoneistoala 7560 htm2, bruttoala 8700 rm2
- uudisrakennuksen tontin pinta-ala tarve on vähintään n. 3 600 m2.

Toteutettaessa kaupunkikonsernin omaan taseeseen on toimitilan uudisrakennuksen investointikustannusennuste 36,5 milj. euroa (KL 112, alv 0 %), josta laskettuna alustava sisäinen vuokra olisi: perusvuokra 26,77 eur/htm2/kk ja ylläpitovuokra 4,37 eur/htm2/kk, yhteensä 31,14 eur/htm2/kk. Laskelmaan ei sisälly tontin hankinta ja mahdolliset tontin rasitteiden kustannukset, käyttäjien irtaimisto- ja laitehankinnat, mahdolliset aurinkosähkö-, maalämpö tai varavoimajärjestelmät ja autopaikat.

Toteutettaessa toimitila yksityisenä vuokrakohteena määräytyy vuokra markkinahinnan ja käytävien neuvottelujen perusteella. Markkinahintatasoa on alustavasti selvitetty Tikkurilan ydinkeskusta-alueella, ja uutta vastaavien kohteiden vuokran vaihteluväli on seuraava: toimistotilojen pääomavuokra 23,30–26,00 eur/m2/kk ja ylläpitovuokra 5,50–6,00 eur/m2/kk, yhteensä 28,80–32,00 eur/m2/kk.

Ensikertalaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste on n. 2,75 milj. euroa (alv 0 %). Hankkeen turvajärjestelmät, verkon aktiivilaitteet ja ICT laitteet sisältyvät myös em. kustannuksiin.

Kaupunkitilalautakunta on osaltaan hyväksynyt Tikkurilan toimitilahankkeen tarveselvityksen 20.3.2024 § 10.

Talous- ja strategiajohtaja toteaa, että Tikkurilan toimitilahanke (palveluverkkosuunnitelmassa nimellä Kielotie 13 -toimitalohanke) on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2022–2031 mukainen hanke. Toteutettaessa kaupunkikonsernin omaan taseeseen on toimitilan uudisrakennuksen investointikustannusennuste 36,5 milj. euroa (KL 112, alv 0 %), josta laskettuna alustava sisäinen vuokra olisi: perusvuokra 26,77 eur/htm2/kk ja ylläpitovuokra 4,37 eur/htm2/kk, yhteensä 31,14 eur/htm2/kk. Laskelmaan ei sisälly tontin hankinta ja mahdolliset tontin rasitteiden kustannukset, käyttäjien irtaimisto- ja laitehankinnat, mahdolliset aurinkosähkö-, maalämpö tai varavoimajärjestelmät ja autopaikat.

Toteutettaessa toimitila yksityisenä vuokrakohteena määräytyy vuokra markkinahinnan ja käytävien neuvottelujen perusteella. Markkinahintatasoa on alustavasti selvitetty Tikkurilan ydinkeskusta-alueella, ja uutta vastaavien kohteiden vuokran vaihteluväli on seuraava: toimistotilojen pääomavuokra 23,30–26,00 eur/m2/kk ja ylläpitovuokra 5,50–6,00 eur/m2/kk, yhteensä 28,80–32,00 eur/m2/kk.



Ensikertalaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste on n. 2,75 milj. euroa (alv 0 %). Hankkeen turvajärjestelmät, verkon aktiivilaitteet ja ICT laitteet sisältyvät myös em. kustannuksiin.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 30 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yhdistettyjen tarveselvitys-hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta teknisten perusparannushankkeiden tarveselvityksiä tai yhdistettyjä teknisten perusparannushankkeiden tarveselvitys-hankesuunnitelmia.

Kaupunginhallitus 8.4.2024 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä Tikkurilan toimitilahankkeen 26.2.2024 päivätty tarveselvitys ja hankkeen kustannusennuste 36,5 milj. euroa (KL 112, alv 0 %).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Tikkurilan toimitilahankkeen tarveselvitys 26.2.2024 liitteineen.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat, toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

rakennuttaja-arkkitehti Ritva Kokkola-Lemarchand, puh. 040 615 5338
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)