



Toimitilojen vuokraaminen osoitteesta Värитеhtaankatu 8 A ratikka-allianssien Big Room käyttöön / AK

VD/5870/02.08.00.00/2024

AK/HW/TL

Esitetään toimitilojen vuokraamista Erikoissijoitusrahasto EQ Liikekiinteistöiltä ratikka-allianssien käyttöön 15.10.2024 alkaen osoitteessa Värитеhtaankatu 8 A sijaitsevasta kiinteistöstä. Vuokrattavat tilat sijaitsevat kahdessa kerroksessa. Ensimmäisessä vaiheessa kaupunki vuokraa 6. kerroksessa sijaitsevat tilat. Kuudennen kerroksen tilojen vuokrasopimus on viiden vuoden määräaikainen sopimus alustavasti ajalla 15.10.2024–31.10.2029 ja vähän myöhemmin alkava viidennen kerroksen vuokrasopimus on määräaikainen kolmen vuoden ajalla. Molempien vuokrasopimusten aloitusajankohdat ovat riippuvaisia valtion rahoituksen varmistumisesta ja allianssien kehitysvaiheen käynnistymisestä. Vuokrattavien toimitilojen vuokra on vuokrakauden alkaessa 38 704,51 euroa kuukaudessa (+alv 25,5 %). Vuokrakustannukset sisällytetään allianssien tavoitekustannuksiin osana tilaajan kustannuksia.

Kaupunkitilalautakunta päätti 4.9.2024 § 17 ja § 18 Vantaan ratikka-allianssien suunnittelija- ja rakentajakumppanien valinnasta. Allianssihankeisiin liittyy olennaisesti ns. Big Room -konsepti, jossa koko projektitiimi (tilaajat, suunnittelijat ja rakentajat) työskentelee yhdessä suurehkoissa tiloissa koko hankkeen ajan. Yhteinen Big Room -tila mahdollistaa erilaiset työskentely- ja tapaamiskäytännöt sekä kannustaa avoimeen ja kehittävään yhteistyöhön eri osapuolten välillä. Tämä korostuu erityisesti allianssin kehitysvaiheessa, jolloin suunnittelija- ja rakentajakumppanit edelleen kehittävät yhdessä toteutusratkaisuja mm. tavoitekustannuksiin pääsemiseksi. Keskeisenä tavoitteena on yhdessä löytää tuotantoa, hukkaa ja kustannuksia vähentäviä ratkaisuja Lean johtamisfilosofian mukaisesti. Kesällä 2024 laaditun tarveselvityksen (päiväty 10.6.2024) mukaan tiloissa tulee koko hankkeen aikana työskentelemään kerrallaan enimmillään noin 140 henkilöä perustuen referenssihankeiden kokemuksiin.

Allianssien alustavan resurssisuunnitelman mukaan marras-joulukuussa kehitysvaiheen alkaessa allianssiorganisaation vahvuus on n. 60–90 palveluntuottajan henkilöä ja 15–25 Tilaajaorganisaatioiden henkilöä, jolloin em. henkilöt mahtuvat vielä kuudennen kerroksen toimitiloihin. Muutaman kuukauden työskentelyn jälkeen tammi-helmikuussa 2025 allianssiorganisaation vahvuuden arvioidaan olevan jo n. 1100–140 palveluntuottajan henkilöä ja 20–30 eri tilaajaorganisaatioiden henkilöä, minkä lisäksi työskentelyyn osallistuu tapaamisissa ja kokouksissa kymmeniä sidosryhmien henkilöitä. Tämä edellyttää myös viidennen kerroksen tilojen käyttöönottoa, ottaen huomioon myös ko. tilojen varustamisen vaatiman ajan.

Kehitysvaiheen alussa vuokrattavat toimitilat osoitteessa Värитеhtaankatu 8 A 6. kerros ovat kooltaan 727,5 m² ja tilat omistaa Erikoissijoitusrahasto EQ Liikekiinteistöt. Määräaikaisessa viiden vuoden (5) indikaatiivisessa vuokrausehdotuksessa pääomavuokran osuus on 15 168,38 euroa kuukaudessa (+alv 25,5 %) ja ylläpitovuokra 4 474,13 euroa kuukaudessa (+alv 25,5 %). Kokonaisvuokran määrä on 27 eur/m²/kk eli yhteensä 19 642,51 euroa kuukaudessa (+alv 25,5 %).

Viidennen kerroksen tilat ovat kooltaan 706 m² ja määräaikaisuuden kesto aika on kolme vuotta (3). Omistaja on sama kuin kuudennessa kerroksessa. Pääomavuokran osuus on 14 720,10 euroa kuukaudessa (+alv 25,5 %) ja ylläpitovuokra 4 341,90 euroa kuukaudessa (+alv 25,5 %). Kokonaisvuokran määrä on 27 eur/m²/kk eli yhteensä 19 062,00 euroa kuukaudessa (+alv 25,5 %). Molemmat



vuokrattavat tilat ovat uudehkot ja soveltuvat sellaisenaan allianssikäyttöön, joten tiloihin ei katsota olevan tarpeen tehdä muutostöitä.

Kaupungin tavoitteena on, että tilat vuokrataan ainoastaan todellisen tarpeen ja käytön mukaan. Vuokrakustannukset sisällytetään allianssien tavoitekustannuksiin osana tilaajan kustannuksia, eivätkä ne siten vaikuta toimialan kokonaisvuokramenoihin. Kaupungin alkuperäinen suunnitelma oli, että Big room - tilojen vuokrasopimukset olisi allekirjoitettu jonkin allianssikumppanin toimesta. Taloudellisten tarkastelujen perusteella tästä kuitenkin aiheutuisi kaupungille tuntuvia ylimääräisiä kustannuksia, koska allianssikumppaneilla on oikeus periä varsinaisten vuokrakulujen päälle allianssisopimuksien määrittämän palkkioprosentin osuus.

Kaupunkiympäristön toimiala muuttaa vaiheittain Lauri Korpisen katu 9:n uusiin toimitiloihin vuoden 2024 joulukuusta alkaen. Muuton yhteydessä osa toimialan nykyisistä toimistokalusteista mm. sähköpöydistä jää tarpeettomiksi. Em. ylijäämäkalusteita on tarkoitus hyödyntää allianssien Big Room - tiloissa.

Vuokrauksen pääehdoista on sovittu seuraavaa:

- Vuokrasopimukset ovat määräaikaista alustavasti ajalla n. 15.10.2024–31.10.2029 (kuudes kerros) ja 1.1.2025 – 31.12.2027 (viides kerros). Tarkemmat vuokra-ajat sovitaan erikseen.
- Vuokrattavien tilojen pinta-alat ovat 727,5 m² ja 706 m², yhteensä 1 433,5 m².
- Vuokrattavat tilat sijoittuvat kiinteistön viidenteen ja kuudenteen kerrokseen.
- Kokonaisvuokran veroton määrä on vuokrauden alkaessa 27,00 eur/m²/kk.
- Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokra tarkistetaan kerran vuodessa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 10 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta tehtävälueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 18.9.2024 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti Erikoissijoitusrahasto EQ Liikekiinteistöjen omistamien Värehtaankatu 8 A 5. kerroksen ja 6. kerroksen toimistotilojen vuokrasopimusten pääehdot,
- b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan lopullisten vuokrasopimusten tarkemmista ehdoista sekä tekemään ja allekirjoittamaan lopulliset vuokrasopimukset,
- c) todeta, että lopulliset vuokrasopimukset voidaan allekirjoittaa vasta sitten, kun valtion rahoitus ratikkahankkeeseen on varmistunut, ja
- d) todeta, että lopulliset vuokrasopimukset syntyvät vasta, kun vuokrasopimukset on allekirjoitettu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Vantaa

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

toimitilapäälikkö Tiina Louhikoski, puh. 040 719 9700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)