

Föredragning och beslutsförslag (på finska) Sfm 19.12.2011 § 231				
Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	571	05.12.2011	10	
Kaupunginhallitus	594	12.12.2011	6	
Kaupunginvaltuusto		19.12.2011	12	

11688-2011 (652)

## Työkeskuksen hankesuunnitelma (Kj)

### Tiivistelmä:

**Kaupunginvaltuustolle esitetään, että kaupunginvaltuusto hyväksyy työkeskuksen hankesuunnitelman ja valtuuttaa Tilaliikelaitoksen liikelaitosjohtajan allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen vähäisiä teknisiä muutoksia.**

Kh § 571

Tilakeskus, Mikko Lehtinen ja Johanna Aarnio 17.11.2011:

Peruspalvelulautakunta on hyväksynyt 29.4.2009 kuntoutumispalvelujen kokotulosalueen tilatarveselvityksen. Selvitys sisälsi myös työkeskuksen tilatarpeet. Selvitystä täydennettiin 17.2.2010 päivätyllä työkeskuksen ja hankinta- ja logistiikkakeskuksen yhteistoimintahankkeen tilatarpeilla, jonka lautakunta hyväksyi 24.3.2010. Muuttuneiden tilatarpeiden vuoksi yhteishankkeen tarveselvitys päivitettiin koskemaan vain työkeskuksen tarpeita. Tarveselvitys hyväksyttiin peruspalvelulautakunnassa 20.4.2011.

Työkeskuksen tiloissa Vanhalla Littoistentiellä on havaittu kosteusongelmia ja tämän seurauksena on alettu selvittää kyseisen työkeskuksen toimipisteen muuttoa uusiin tiloihin. Tässä yhteydessä päätettiin etsiä tiloja, joihin nyt kahdessa eri osoitteessa (myös Kanslerintie 19) toimivaa työkeskusyksikköä, sijoitettaisiin samaan kiinteistöön. Hankeohjelman laadintaa on edeltänyt selvitystyö työkeskuksen tilaratkaisuista.

Tilakeskuksen johdolla hanketta alettiin suunnitella vuoden 2011 alussa yhdessä sosiaali- ja terveystoimen, Tilaliikelaitoksen, keskushallinnon talousasioiden ja apulaiskaupunginjohtajan avustajan kanssa. Työkeskuksen hankesuunnitelma on valmistunut 6.10.2011.

Hankesuunnitelma esittää, että työkeskuksen käyttöön vuokrataan tilat osoitteesta Pansiontie 56. Työkeskuksen käyttöön vuokrattaisiin kaksi eri teollisuushallia sekä osa toimistorakennuksesta.

Tällä hetkellä työkeskuksen käytössä on yhteensä 5 038,5 m<sup>2</sup>. Pansiontie 56 tiloissa toteutuva kokonaisneliömäärä tulee olemaan 7 355 m<sup>2</sup>. Tämä on perusteltua, koska tarveselvityksen mukainen tilantarve on 6 200 m<sup>2</sup> ja tämän lisäksi ottamalla tarpeisiin nähden enemmän tilaa, saadaan tilakokonaisuudet paremmin hyödynnettyä.

Kaupungin maksama vuokra Pansiontie 56 tiloista on 47 720,50 €/kk (alv. 0 %). Kaupungin teettämä muutostyö kohteessa alustavan kustannusarvion mukaan on 1 400 000 € (alv. 0 %). Hallintokunnan kaupungin sisäisen vuokrausjärjestelmän mukainen vuokra on 66 440,00 €/kk. Vuokranantajan ja kaupungin välinen vuokrasopimus alkaa 1.4.2012. Sopimus on ensin määräaikainen 10 vuotta ja jatkuu sen jälkeen aina 5 vuotta kerrallaan.

Föredragning och beslutsförslag (på finska) Sfm 19.12.2011 § 231				
Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	571	05.12.2011	10	
Kaupunginhallitus	594	12.12.2011	6	
Kaupunginvaltuusto		19.12.2011	12	

Hankesuunnitelmassa hankkeen aikataulu on määritelty siten, että työkeskuksen toiminnot kokonaisuudessaan voisi aloittaa Pansiontie 56 tiloissa 10/2012, jolloin Vanha Littoistentie 12 sekä Kanslerintie 19 kiinteistöt vapautuvat kehitettäväksi (kaavallinen kehittäminen).

Tilakeskus pyysi peruspalvelulautakunnalta sekä Tilaliikelaitoksen johtokunnalta lausuntoja 28.10.2011 mennessä työkeskuksen hankesuunnitelmasta. Määräaikaan mennessä Tilaliikelaitoksen johtokunta antoi lausuntonsa. Peruspalvelulautakunta jätti asian pöydälle, asia otettiin uudelleen käsiteltäväksi 16.11.2011 kokoukseen. Tilaliikelaitoksen johtokunnan sekä peruspalvelulautakunnan lausunnot ovat oheismateriaalina.

**Tilaliikelaitoksen johtokunta** päätti esittää lausuntonaan, että se osaltaan hyväksyy esitetyn työkeskus-hankkeen hankesuunnitelman. Se toteaa, että kaupungin teettämän korjaushankkeen tavoitehintana 1 400 000 € (alv. 0%) on laskettu hyvin alustavilla tiedoilla. Lopullinen hinta saadaan vasta, kun on tehty suunnitelmat ja päästään laskeman kustannukset tarkemmilla lähtötiedoilla. Lisäksi lausunnossa todetaan, että työkeskus voi kokonaisuudessaan muuttaa uusiin tiloihin lokakuuhun 2012 mennessä, mutta huhti - syyskuun ajan käyttäjä maksaa vuokraa sekä uusista että vanhoista tiloista.

**Peruspalvelulautakunta** päätti esittää lausuntonaan, että Pansiontie 56 soveltuu työkeskustoiminnon käyttötarkoituksiin selvityksessä olevien muutosten mukaisesti. Lausunnossa mainitaan, että työkeskustoiminnalle on eduksi päästä yhteisiin tiloihin, jolloin päällekkäiset toiminnot voidaan yhdistää sekä lisätä eri osastojen välistä yhteistyötä. Lisäksi Pansiontie 56 kokonaisuudessaan 7 355 m<sup>2</sup> on riittävä ja sisältää suhdannevaihteluissa tarvittavan kasvuvuoran. Lausunnossa esitetään, että työkeskus tarvitsee kiireesti uudet tilat nykyisten tilojen kustannusongelmien vuoksi ja siksi, että nykyisille puutteellisilla tiloilla ei voida vastata niihin työllisyys Hankkeisiin, joita työkeskukselle on asetettu. Samalla peruspalvelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se velvoittaisi tilakeskuksen neuvottelemaan kiinteistön omistajan kanssa toimistorakennuksessa olevan Kettinki-nimisen yhdyskäytävärakennuksen sisällyttämisestä kokonaisvuokraan hoitovastikkeen suuruisella vuokralalla.

Alkuperäisessä hankesuunnitelmassa (6.10.2011) on esitetty, että vuokrahinta Pansiontie 56:ssa on 48 052,50 €/kk. Peruspalvelulautakunnan päätökseen liittyen, Pansiontien 56 omistajan kanssa on neuvoteltu uudeksi vuokrahinnaksi 47 720,50 €/kk. Näin ollen alennus hankesuunnitelmaan verrattuna on 332 €/kk. Vuositasolla alennus on 3 984 €. Alennus tulee toimistorakennuksen ns. Kettinki-siiven bruttovuokran laskemisesta. Sopimuksessa esitetty bruttovuokra kyseisissä siivissä on 7,5 €/m<sup>2</sup>/kk, ja nyt siihen on neuvoteltu 6,50 €/m<sup>2</sup>/kk. Peruspalvelulautakunta edellytti, että tilakeskus neuvottelisi kyseisen siiven vuokran pelkästään hoitokulujen suuruisiksi. Kyseisessä tilassa ei ole tietävästi erillistä mittausta, joten kulutuksen suuruus perustuisi arvioon ja näin ollen myös vuokrahinta perustuisi arvioon. Tämän tyyppisestä tilasta se olisi noin 4 €/m<sup>2</sup>/kk. Sopimuksessa esitetty bruttovuokra on 7,5 €/m<sup>2</sup>/kk eli säästö on noin 3,0 - 4 €/kk/m<sup>2</sup>. Kyseisessä osiossa on 332 m<sup>2</sup> eli vuosisäästö liikkuu vuositasolla noin 11 952 € - 15 936 €.

Apulaiskaupunginjohtaja Maija Kyttä 30.11.2011:

Föredragning och beslutsförslag (på finska) Sfm 19.12.2011 § 231 <b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	571	05.12.2011	10	
Kaupunginhallitus	594	12.12.2011	6	
Kaupunginvaltuusto		19.12.2011	12	

Puollan liitteen 2 mukaisen työkeskuksen hankesuunnitelman hyväksymistä.

Apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen 1.12.2011:

Puollan vuokrasopimuksen tekemistä liitteestä 3 ilmenevin ehdoin.

Liite 1	Työkeskuksen vaihtoehtoverailu 7.10.2011
Liite 2	Työkeskuksen hankesuunnitelma 1.12.2011
Liite 3	Vuokrasopimusluonnos 26.10.2011
Oheismateriaali 1	Turun Tilaliikelaitoksen johtokunta 26.10.2011 § 193
Oheismateriaali 2	Peruspalvelulautakunta 16.11.2011 § 315

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 2 olevan työkeskuksen hankesuunnitelman sekä valtuuttaa Tilaliikelaitoksen johtajan allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen vähäisiä teknisiä muutoksia.

**Päätös** Asia pantiin pöydälle Lepän Keskisen kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Kh § 594

Pöydältä 5.12.2011 § 571

**Päätös** Ehdotus hyväksyttiin.

Kokouksessa oli paikalla tilajohtaja Mikko Lehtinen.

Kv §

Liite 1	Työkeskuksen vaihtoehtoverailu 7.10.2011
Liite 2	Työkeskuksen hankesuunnitelma 1.12.2011
Liite 3	Vuokrasopimusluonnos 26.10.2011
Oheismateriaali 1	Turun Tilaliikelaitoksen johtokunta 26.10.2011 § 193
Oheismateriaali 2	Peruspalvelulautakunta 16.11.2011 § 315

Kaupunginhallituksen ehdotus

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	571	05.12.2011	10	
Kaupunginhallitus	594	12.12.2011	6	
Kaupunginvaltuusto		19.12.2011	12	

---

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 2 olevan työkeskuksen hankesuunnitelman sekä valtuuttaa Tilaliikelaitoksen johtajan allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen vähäisiä teknisiä muutoksia.