

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	358	24.08.2015	2	
Kaupunginvaltuusto	152	31.08.2015	9	

10996-2014 (011, 642, 034)

Toimistoverkon kehittäminen, ensimmäisen vaiheen toimenpiteet

Tiivistelmä: -

Kh § 358

Johtaja Tuomas Heikkinen ja tilacontroller Minna Juselius 21.8.2015:

Taustaa

Kaupunginvaltuusto on asettanut niin talousarvioiden kuin uudistamisohjelman ja toimintanalyysien kautta tavoitteita toimistoverkon kehittämiseksi ja tilankäytön tehostamiseksi. Kv:n 17.6.2013 hyväksymässä uudistamisohjelmassa kaupunkitason tavoitteeksi asetettiin hallinnon tilojen merkittävä tehostaminen ja sitä kautta saatavat säästöt. Talousarviossa 2014 oli yhdeksi kaupungin sisäiseksi kehityshankkeeksi määritelty hallinnon tilankäytön pitkän tähtäimensuunnitelman ja periaatteiden valmistelu. Talousarviossa 2015 taas edellytettiin, että niiden Teknologiakiinteistöt Oy:lle myytävien toimitilojen osalta, joihin kaupunki jää vuokralaiseksi, tulee riittävän ajoissa tehdä selvitystyö siitä, mikä on kaupungin tulevaisuuden toimitilararve. Tilankäyttöä on tarkasteltava laajana kokonaisuutena ottaen huomioon kaupungin tilatarpeet yleensä. Tilojen käytön tehostaminen ja taloudellinen optimointi tulee olla selvitystyön tavoite ja kaikista tarpeettomiksi osoittautuvista toimitiloista on vuokrasopimuskausien päättyessä luovuttava.

Keväällä 2014 laadittiin yhteistyössä konsernihallinnon ja toimialojen edustajien kanssa toimistoverkkoselvitys, jossa kartoitettiin kaupungin toimitilojen nykytilanne. Selvitys osoitti, että kaupungin toimitilat ovat tällä hetkellä vajaakäytössä ja tilojen mitoitukset ovat merkittävästi yli tavoitetasojen (15-18 m²/hlö). Osa tiloista on myös merkittävien peruskorjausten tarpeessa. Toisaalta toimintamalliuudistus on vaikuttanut toimintatapoihin, mutta kaikki tilat eivät vielä tue tätä toimintaa. Nykyisin käytössä olevat tilat eivät myöskään vastaa tulevaisuuden tarpeita, kun työnteon tavat ja teknologiat kehittyvät. Selvitys osoitti, että keskittämällä toimintoja ja luomalla uudenlaisen toimistotilakonsepti, voidaan tehostaa merkittävästi tilankäyttöä. Tämä edellyttää kokonaisvaltaisen tarkastelun erilaisten työtehtävien tiloille asettamista vaatimuksista sekä suuria muutoksia nykyisiin tilojen rakenteisiin.

Keskustan toimistojen välillinen omistaminen osana toimistoverkon kehittämistä

Kaupunginvaltuusto päätti 17.11.2014 (§ 167) Turun Teknologiakiinteistöt Oy:n kanssa toteutettavasta välillisestä omistujärjestelystä ja toimistoverkosta. Päätös sisälsi kahdeksan kaupungin omistuksessa olevan kohteen myynnin Turun Teknologiakiinteistöille. Näistä viiteen kohteeseen tehtiin Turun teknologiakiinteistöjen ja Turun kaupungin välinen vuokrasopimus. Kaksi kohteesta, Linnankatu 55 (Asunto Oy Linnanrinne) ja Puutarhakatu 14 (Kiinteistö Oy Turun Puutarhakatu 14) vuokrattiin takaisin toistaiseksi voimassaolevalla sopimuksella, joissa on 6 kuukauden irtisanomisaika. Toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset ja lyhyt irtisanomisaika perustuivat Turun kaupungin tavoitteeseen kehittää ja tiivistää toimistoverkkoaan.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	358	24.08.2015	2	
Kaupunginvaltuusto	152	31.08.2015	9	

Tavoitteeksi valtuuston päätöksen yhteydessä on asetettu, että Linnankatu 55 ja Puutarhakatu 14 toiminnot pyritään sijoittamaan muihin kaupungin tiloihin vuoden 2015 kuluessa. Järjestelyllä pyrittiin muiden taloudellisten tavoitteiden ohella tehostamaan tilankäyttöä. Osana kokonaisuuden esittelyä arvioitiin, että järjestelyn taloudellinen hyöty heikkenee siinä tapauksessa, jos kaupunki joutuu jatkamaan kohteiden vuokrausta merkittävästi pidemmälle ajanjaksolle, eikä pysty vastaavasti tehostamaan tilankäyttöään.

Toimistoverkon kehittäminen

Toimistoverkon kehittäminen on pitkä prosessi, joka on tarkoitus käynnistää ensivaiheessa tehostamalla hieman tilankäyttöä ja seuraavassa vaiheessa toteuttamalla uudenlaisia työnteon tapoja paremmin tukeva ja tehokkaasti käytetty tilaratkaisu. Ensimmäinen vaihe kattaa nyt esiteltävän muuttoketjun, joka toteutetaan pääosin vuoden 2015 aikaan. Ensimmäisen vaiheen jälkeen ryhdytään systemaattisesti suunnittelemaan pitkän aikavälin tilaratkaisua. Prosessi käynnistyy kaupungin toimistojen työympäristökonseptin luomisella ja etenee tämän jälkeen normaalin tilahankkeiden tarveselvitys- ja hankesuunnitteluprosessin mukaan. Prosessi käynnistetään vuoden 2015 aikana ja jatkuu seuraavalle vuodelle.

Tavoitteena on kehittää tilaratkaisu, joka tukee paremmin kaupungin uudistuneen toimintamallin mukaista työskentelyä sekä uudenlaisia tapoja tehdä työtä, on tilatehokas ja optimaalisesti sijoitettu logistiset ratkaisut ja saavutettavuus huomioiden.

Tulevaisuuden toimistotilaratkaisu voi muodostua peruskorjauksen, uudisrakentamisen, vuokraamisen tai näiden yhdistelmän kautta.

Keskustan toimistotilojen (Puolalankatu 5, Puutarhakatu 1, Yliopistonkatu 27 a ja Yliopistonkatu 30) pitkien vuokrasopimusten päättyessä vuosien 2021 - 2022 aikana, kokonaisvaltainen tilaratkaisu tulee olemaan valmis ja uudet tai peruskorjatut tilat käyttöön otettavissa.

Vaiheen 1 toimenpiteet

Kaupunki luopuu Linnankatu 55 ja Puutarhakatu 14 kiinteistöjen vuokrauksesta. Vuokrasopimukset on irtisanottu apulaiskaupunginjohtajan päätöspöytäkirjalla 30.6.2015 § 13 päättymään 31.12.2015. Linnankatu 55 tilojen koko on yhteensä 2 040 m² ja kuukausivuokra 17 993 euroa. Puutarhakatu 14:sta on vuokrattua tilaa yhteensä 2 961,5 m² ja vuokra kuukaudessa on 28 815 euroa. Luovuttavat tilat ovat yhteensä 5 000 m² ja vuosikustannus 562 000 euroa.

Tilojen irtisanominen koskee osoitteessa Linnankatu 55 seuraavia toimijoita: Ympäristötoimiala (Ympäristöterveydenhuolto) sekä Konsernihallinnon alaiset palvelukeskukset Hankinta- ja logistiikkakeskus, Työllisyyspalvelukeskus ja Velkaneuvonta. Irtisanominen ei koske kohteessa sijaitsevien kaupungin tytäryhtiön tiloja. Osoitteessa Puutarhakatu 14 irtisanominen koskee Sivistystoimialaa (toimialan hallinto ja Varhaiskasvatuksen palvelunohjaus) sekä Vapaa-aikatoimialaa (nuorten palvelut sekä viestintä ja markkinointi).

Nämä toiminnot uudelleen sijoitetaan konsernin sisällä käytössä oleviin tiloihin seuraavasti:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	358	24.08.2015	2	
Kaupunginvaltuusto	152	31.08.2015	9	

- Kiinteistöliikelaitos, Tilapalvelut ja Infrapalvelut: Linnankatu 90
- Sivistystoimialan hallinto: Yliopistonkatu 27a
- Varhaiskasvatuksen palvelunohjaus: Keskitetty asiointipiste
- Ympäristöterveydenhuolto: Puolalankatu 5
- Hankinta- ja logistiikkakeskus: Linnankatu 31, ”Kivipaino”
- Nuorisopalvelut sekä Vapaa-aikatoimialan viestintä ja markkinointi: Vanha Suurtori, Hjeltin talo
- Velkaneuvonta: Keskitetty asiointipiste
- Työllistymispalvelut: Keskitetty asiointipiste

Muuttoketju käynnistyy siitä, kun Yliopistonkatu 27a:sta vapautuu tilaa, kun Kiinteistöliikelaitoksen Tilapalvelut muuttavat toisiin tiloihin. Turun Seudun Kehittämiskeskus on jo muuttanut pois Yliopistonkadulta Kupittaalle.

Kiinteistöliikelaitoksen toimintoja sijoitetaan sataman tyhjänä olevaan toimistotaloon, osoitteeseen Linnankatu 90. Kiinteistöliikelaitoksen käyttöön jää edelleen myös Puutarhakatu 1 tilat. Satama on sijaintina sopivampi tietyille Kiinteistöliikelaitoksen yksiköille, joiden työtehtäviin liittyy paljon liikkumista paikasta toiseen. Nykytilanteessa näiden toimintojen sijainti kaupungin ydinkeskustassa on erityisesti pysäköintijärjestelyjen vuoksi haastavaa. Tilamäärä on noin 1570 m², mutta se täsmentyy vielä vuokrasopimusneuvotteluissa. Linnankatu 90 tiloista laadittava vuokrasopimus tullaan hyväksyttämään asianosaissa päätöksentekokoelimesta.

Puolalankatu 5 tiloissa toimii pääasiassa Ympäristötoimiala. Siellä on mahdollisuus tehostaa tilankäyttöä, joten Ympäristötoimialaan kuuluva Ympäristöterveydenhuolto, 17 henkilöä, muuttaa sinne. Tästä on toimialajohtajan 25.6.2015 tekemä päätös. Muutto edellyttää erinäisiä talon sisäisiä muuttoja ja pieniä muutostöistä osassa tiloja.

Sivistystoimialan hallinto sijoitetaan Kiinteistöliikelaitokselta ja TSeK:ltä vapautuviin tiloihin Yliopistonkadulle. Lisäksi sijoitus edellyttää hieman tiivistämistä talon muissakin tiloissa. Muutto käsittää 100 henkilöä. Myös Sivistystoimialan arkisto tulee sijoitettavaksi Yliopistonkadulle. Sivistystoimialan hallinnon nykyisissä tiloissa toimiva Varhaiskasvatuksen palvelunohjaus on toiminnallisesti järkevintä sijoittaa kaupungin tulevaan keskitetyn asioinnin pisteeseen.

Vapaa-aikatoimialan Nuorisopalvelut sekä markkinointi ja viestintä –tiimi sijoitetaan Vanhalla Suurtorilla sijaitsevaan Hjeltin talon 1. kerrokseen, joka vapautui Valonian käytöstä keväällä. Henkilöstöä tiloihin tulee yhteensä 19.

Hankinta- ja logistiikkakeskus (Haloke) on konsernihallinnon alainen palvelukeskus. Henkilöstön määrä on 31. Toiveena on jo pitemmän aikaa ollut toimintojen sijoittaminen lähemmäs konsernihallintoa. Haloke sijoitetaan niin kutsuttuun Kivipainon kiinteistöön osoitteeseen Linnankatu 31. Tilat ovat valmista toimistotilaa, joten ne ovat otettavissa käyttöön sellaisenaan.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	358	24.08.2015	2	
Kaupunginvaltuusto	152	31.08.2015	9	

Työllisyyspalvelukeskus on konsernihallinnon alainen palvelukeskus. Työllisyyspalvelukeskuksella on henkilöstöä tällä hetkellä noin 27 ja lisäksi nykyisissä tiloissa toimii myös erilaisia hankkeita. Kokonaistilantarve on noin 40 henkilölle ja se vaihtelee hieman projekteista riippuen. Toiminta on pääasiassa asiakaspalvelua, mutta siihen sisältyy myös toimistotyötä. Työllisyyspalvelukeskuksen optimaalisin sijainti on kaupungin keskustan tuntumassa, hyvien kulkuyhteyksien päässä. TE –keskuksen läheinen sijainti on myös positiivinen tekijä. Toiminnan luonteen vuoksi Työllisyyspalvelukeskuksen sijoitus kaupungissa suunnitteilla olevan keskistetyn asiointipisteeseen on perusteltu.

Velkaneuvonta on myös konsernihallinnon alainen palvelukeskus. Henkilöstö koostuu 9 työntekijästä ja 2 työllistetystä. Kuten Työllisyyspalvelukeskuksen, myös Velkaneuvonnan sijainti kaupungin keskitettyssä asiointipisteessä nähdään järkeväksi. Asiakaskunta on osittain yhteistä näillä kahdella palvelukeskuksella.

Muuttokokonaisuus on tarkoitus pääosin toteuttaa vielä kuluvan vuoden aikana oheisen aikataulun mukaisesti:

	Vuosi 2015						
	Kesäkuu	Heinäkuu	Elokuu	Syyskuu	Lokakuu	Marraskuu	Joulukuu
Päätöksenteko (KH)							
Vuokrasopimusten irtisanominen							
Sotama muutostyöt							
Kito muutto							
Varaus Yokadun mahd. muutoksille							
Sito muutto							
Nuoriso + markkinointi muutto							
Velkaneuvonta ja Tyyppi muutto							
Haloke muutto							
Puolalankatu 5 muutostyöt							
Ymp. Terveys muutto							

Työllisyyspalvelukeskuksen ja Velkaneuvonnan muuttoaikataulua ei voida tässä kohtaa vielä esittää, sillä kaupungin keskitetyn asiointipiste – hankkeen valmistelu on vielä kesken. Yhtenä vaihtoehtona keskitetyn asiointipisteeseen sijoittamiselle on neuvoteltu Kelan kanssa siten, että toimipiste sijoituisi Kelan Eerikinkadun tiloihin. Tämä kokonaisuus tuodaan esiteltäväksi ja päätöksentekoon erikseen. Vaihtoehtoisena suunnitelmana Työllisyyspalvelujen ja Velkaneuvonnan sijoittamiselle on entinen Hostelli osoitteessa Linnan-
katu 39. Kela –vaihtoehdon toteutuessa Hostellin tila siirtyy kehityskohteeksi.

Muuttoketjun toteutuksessa yhdessä suuressa roolissa ovat kalusteet ja tilojen suunnittelu. Kaikilla muuttajilla on tällä hetkellä omat kalusteet, jotka tullaan mahdollisimman pitkälle yhteen sovittamaan käytettävien tilojen kanssa. Osa kalusteista on vanhoja ja kuluneita, osa taas uusia ja monikäyttöisiä. Näin ollen osa kalusteista täytyy väistämättä joko vaihtaa tai kierrättää. Työkeskuksen kanssa on neuvoteltu, että he ottavat kalusteiden kunnostamisen ja kierrättämisen hoitaakseen. Tätä kautta ainakin osa kalusteista voidaan saada uusiokäyttöön toiselle toimijalle. Kalusteiden kunnostus tapahtuu Työkeskuksen tiloissa Pansiossa, mutta säilytystä ja kierrätystä varten tarvitaan lisätilaa. Kaupungilla on tällä hetkellä tyhjänä Ilpoistentie 3:ssa (entisessä kaupungin puutarhassa). Kohdetta ei ole helppo vuokrata eteenpäin, mutta kalustekierrätykseen se soveltuu hyvin. Tilan koko on 660 m² ja Kiinteistöliike-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunginhallitus	358	24.08.2015	2	
Kaupunginvaltuusto	152	31.08.2015	9	

laitoksen kanssa neuvoteltu neliövuokra 5 euroa. Samalla Työkeskus saa pihapiiristä veloitusta käyttöönsä piharakennuksen, jossa se voi pitää kaupungin autojen rengasvarikkoa. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, sillä Ilpoistentien alue on kehityskohde.

Ensimmäisen vaiheen kustannukset

Järjestelyn myötä kaupungin hallinnon toimistokäytössä oleva tilamäärä vähenee noin 3 400 m². Varastotilan määrä lisääntyy 660 m².

Linnankatu 55 ja Puutarhakatu 14 vuokratiloista luopuminen vähentää kaupungin ulos maksamaa vuokraa vuositasolla noin 562 000 euroa. Satamasta vuokrattavan tilan kustannus on noin 175 000 euroa vuodessa (noin 1570 m²). Luvut täsmenevät vielä vuokrasopimusneuvotteluissa. Tila on kaupungin 100 % omistaman Satama Oy:n omistuksessa ja ollut pidemmän aikaan tyhjänä.

Keskitetyn asiointin pisteen tilakustannuksia ei ole vielä vahvistettu, mutta ne eivät suoraan liity toimistoverkon tiivistämiseen liittyviin muuttoihin. Hanke on itsenäinen ja perusteltu. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 3.3.2014 § 96, että Turun kaupungin asiakaspalvelua kehitetään asteittain monikanavaisiksi, jolloin kaupunkilaisilla on käytettävissään useita eri palvelukanavia. Monikanavaisen asiakaspalvelun osana kehitetään kaupungin ydinkeskustaan keskitettyä asiakaspalvelupistettä, josta saa laajasti kaupungin palveluja ja ohjausta kaikkiin kaupungin palveluihin.

Muuttoketjuun osallistuvien toimijoiden sisäisten vuokrien muutokset on esitetty seuraavassa taulukossa:

Käyttöpä	Osoite	Neliöt	Uusi vuokra /vuosi (päivitetty järjestelmää)	Uusi osoite	Neliöt	Uusi vuokra /vuosi*
Krto Tilapalvelut	Yliopistonkatu 27	1344	256 279	Linnankatu 90 **	1 571	175 229
Sito hallinto	Puutarhakatu 14	2407	292 445	Yokatu 27, osa 2. 3. ja 4. kerroksia	1 798	342 951
Vanhaiskasvatuksen palveluohjaus	Puutarhakatu 14 (Käsityöläiskatu)	sis. Ylle	sis. Ylle	Yhteis palvelupiste	na	na
Vapa / Nuorisio + markkinointi	Puutarhakatu 14	440	53 462	Hjeltin talo	500	68 083
Haloke	Linnankatu 55	741	75 387	Kivipaino, Linnankatu 31	685	109 282
Velkaneuvonta	Linnankatu 55	283	28 792	Yhteis palvelupiste	na	na
Ympäristöterveydenhuolto	Linnankatu 55	497	50 563	Puolalankatu 5	0	0
Työllistymispalvelut	Linnankatu 55	705	71 725	Yhteis palvelupiste	na	na
Yhteensä		6417	828 654		4 554	695 545
				*ei sisällä vesi, jätevesi, sähkö, siivous		
				** alustava, täsmenyy vuokrasopimusneuvotteluissa		

Muuttoketjun johdosta aiheutuvat vuokramuutokset tulee huomioida vuoden 2016 talousarviossa, eli mahdolliset sisäisen vuokran nousut kompensoidaan toimialoille.

Muuttokokonaisuudesta aiheutuviin muutto- ja mahdollisiin muutostyökustannuksiin tulee lisäksi varautua enintään 150 000 euron määrärahalta.

Työkeskuksen varasto- ja varikkotilan vuosikustannus on 39 600 euroa.

Yliopistonkatu 30 vuokrasopimuksen jatkaminen

Hyvinvointitoimialan käyttöön on vuokrattu Yliopistonkatu 30 tiloista yhteensä 2615 neliötä, vuokranantajalle maksetaan tällä hetkellä vuokraa tiloista yhteensä 28.407,90 euroa/kuukausi (alv 0 %), neliövuokrahinnan ollessa 10,86

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunginhallitus	358	24.08.2015	2	
Kaupunginvaltuusto	152	31.08.2015	9	

euroa (alv 0 %). Vuokrauksen arvon ollessa vuositasolla yli 300 000 euroa, kuuluu vuokrasopimuksen hyväksyminen hallintosäännön mukaan kaupunginvaltuustolle. Kaupunginvaltuusto päätti tilojen vuokrauksesta kokouksessaan 27.2.2012 § 31. Tilat on vuokrattu käyttöön toistaiseksi voimassaolevalla vuokrasopimuksella. Tilat omistaa Yh-Kodit Oy.

Koska muiden keskustatoimistojen (Puutarhakatu 1, Puolalankatu 5 ja Yliopistonkatu 27) vuokrasopimusten päättymisaika on yhtenevä ja näin ollen linjassa toimistoverkon kehittämissuunnitelmien kanssa, on myös Yliopistonkatu 30 tilojen vuokrasopimus neuvoteltu uudelleen siten, että sopimus muutetaan määräaikaiseksi ja on voimassa vuoden 2019 loppuun. Sopimuksessa on 3 vuoden optiomahdollisuus. Vuokrahinta pysyy nykyisellä tasolla.

Tämän myötä ratkaisu on linjassa muiden kaupungin toimistotilaratkaisujen kanssa. On kuitenkin mahdollista, että Mäntymäen sairaala-alueella toteutuu tilaratkaisu vuoteen 2020 mennessä, jonka myötä Hyvinvointitoimialan hallinnon olisi mahdollista siirtyä sinne.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päätti kokouksessaan 20.5.2015 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle että Yliopistonkatu 30 vuokrasopimuskausi muutetaan määräaikaiseksi, sopimuskausi loppuu 31.12.2019 ja tähän sisältyy kolmen vuoden optio.

Liite 1 Vuokrasopimusluonnos liitteinen

Kaupunginjohtaja Aleksi Randell:

Ehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy esitetyn muuttokokonaisuuden, jonka myötä Linnankatu 55 ja Puutarhakatu 14 tiloista luopuminen mahdollistetaan. Muutosta aiheutuviin sisäisen vuokran muutoksiin varaudutaan talousarviossa. Muuttoketjun operatiiviseen toteuttamiseen varataan enintään 150 000 euron määräraha.

Samalla kaupunginhallitus hyväksyy osoitteessa Ilpoistentie 3 sijaitsevan 660 m²:n tilan vuokraamisen Työkeskuksen käyttöön vuosivuokralla 39 600 euroa.

Lisäksi kaupunginhallitus

- lähettää muuttokokonaisuuden tiedoksi kaupunginvaltuustolle,

- esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Yliopistonkatu 30 vuokrasopimuksen jatkamisen liitteen 1 mukaisilla ehdoilla ja

- esittää kaupunginvaltuustolle, että se oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 152

Liite 1 Vuokrasopimusluonnos liitteinen

Kaupunginhallituksen ehdotus

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunginhallitus	358	24.08.2015	2	
Kaupunginvaltuusto	152	31.08.2015	9	

Kaupunginvaltuusto merkitsee muuttokokonaisuuden tiedoksi,

päätää hyväksyä Yliopistonkatu 30 vuokrasopimuksen jatkamisen liitteen 1 mukaisilla ehdoilla ja

oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

tied YH Kodit Oy
tied Hankinta- ja logistiikkakeskus
tied Hyvinvointitoimiala
tied Kiinteistöliikelaitos
tpv Konsernihallinto, lakiasiat
tied Sivistystoimiala, varhaiskasvatus
tied Työllisyyspalvelukeskus
tied Vapaa-aikatoimiala
tied Velkaneuvonta
tied Ympäristötoimiala
tpv Randell Aleks