

Mikko Lehtinen, tilajohtaja/Johanna Aarnio, tilacontroller

SoTen virastotasoinen hallintopalvelujen toimitilat sijaitsevat tällä hetkellä Kristiinankatu 1. Hallinnon käytössä on 3 937 m². Tilaliikelaitos on myynyt kiinteistön 3/2010, joten uusien toimitilojen hankinta on välttämätöntä. Myynnistä huolimatta sosiaali- ja terveystoimen vuokrasopimus on voimassa 31.3.2012 asti. Vuokrahinta Kristiinankatu 1:ssä on tällä hetkellä 49 440 €/kk.

Virastotasoiset hallintopalvelujen toimitilat tarveselvityksen mukaan tarvittaisiin noin 80 henkilölle. Tiloissa tulevat toimimaan henkilöstö-, yleis- ja taloushallinnon, resurssien hallinnan, palvelujohdon sekä tutkimuksen ja kehityksen toiminnalliset kokonaisuudet.

Hallintopalvelujen toimitiloissa tehdään toimistotyötä, jolle on tunnusomaista informaation käsittely ja muokkaus sekä uuden tiedon tuottaminen. Samoin erias- teinen ja – muotoinen yhteistyö, kokoukset, neuvottelut, keskustelut ym. kans- sakäyminen ja kommunikointi joko elektronisesti tai "face to face" ovat tyypillisiä toimintoja toimitiloissa. Tiloissa käy myös hallintokunnan sisäisiä ja ulkopuo- listen sidosryhmien edustajia.

Seuraavassa on esitelty Sosiaali- ja terveystoimen hallinnolle mahdollisia sijoit- usvaihtoehtoja.

1. Kristiinankatu 1

- a. Soten hallinnon tämän hetkinen toimipiste.
- b. Kohde on vuokratohde.
- c. Vuokrasopimus päättyy 31.3.2012.
- d. Kohteen sijainti on hyvä, koska Soten Eskelin toimipiste on aivan vieressä. Li- säksi kohde on kävelymatkan päässä keskushallinnon toimitiloista.

2. Linnankatu 39 (Mars –kortteli):

- a. Kiinteistö on kaupungin omistuksessa oleva toimistorakennus.
- b. Kohteen sijainti on hyväksyttävä (ruutukaava-alue).
- c. Tällä hetkellä Varsinais-Suomen työsuojelupiiri on vuokralla tiloissa. Työsuoje- lupiiri on muuttanut pois tiloista. Syy muuttoon on mahdollinen sisäilmaongel- ma.
- d. Tilat ovat valmiiksi toimitiloja, joten merkittäviä muutostöitä ei tarvita. Mah- dollinen sisäilmaongelma on ratkaistava ennen muuttoa. Korjaustoimenpiteinä tehdään vesikatteen korjaus, vesikattorakenteen uusiminen pieneltä osalta,

ilmanvaihdon suunnittelu ja korjaus, ulkoseinien kosteusteknisen toiminnan parantaminen, neuvotteluhuoneen kattoikkunan lämpötekniikan toiminnan parantaminen, pintojen uusiminen. Liitteenä 1 on sisäilmatutkimukset ja tehdyt korjaustyöt.

- e. Mahdollinen sisäilmaongelma ratkaistaan vuoden 2011 loppuun mennessä, joten aikataulu ei tuota ongelmia.
- f. Tilakeskuksen näkemyksen mukaan kohde on toiminnallisesti tyydyttävä.
- g. Pihassa on jonkin verran parkkipaikkoja.
- h. Tämä kohde ei todennäköisesti ole lopullinen sijoituspaikka, sillä kohde siirtynee jossain vaiheessa kolmannelle osapuolelle kiinteistökehityksen seurauksena.
- i. Kaupungin oma tyhjä / tyhjentyvä tila, joten tilatehokkuuden nimissä huomioitava vaihtoehto.

3. Sairaala-alue:

- a. Alue nostettiin yhdeksi Soten hallinnon sijoituspaikaksi, mutta sen tutkiminen on vielä alussa.

4. Yliopistonkatu 30:

- a. Tila on tällä hetkellä YH-Lännän omistuksessa oleva kiinteistö.
- b. Kiinteistön ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja (ravintola ja myymälätila). Toimistotiloja on kerroksissa 2-5 ja 6. kerroksessa on edustus- ja saunatilat. Kellaritilassa on arkisto sekä sosiaalitalat. Kiinteistöstä löytyy autoparkkipaikka ja sisäpihalta, osa paikoista on tallipaikkoja.
- c. Toimistotilat ovat tällä hetkellä pääsääntöisesti avotoimistotiloja. Yksittäisiä yhden hengen huoneita on valmiina. Jos huoneita ei tarvitse jakaa pienemmiksi, niin merkittäviä muutostöitä ei kohteessa tarvitse tehdä.
- d. Tilakeskuksen näkemyksen mukaan kohde on toiminnallisesti hyvä, eikä vaadi näin ollen toiminnallisuuteen liittyviä merkittäviä investointeja.
- e. Kohde on sijainniltaan hyvä, koska sekä Soten Eskelin toimipiste että keskushallinto ovat kävelymatkan päässä.
- f. Kiinteistö on mahdollista vuokrata tai ostaa. Jos kohde ostetaan ja se ei ole Soten hallinnon loppusijoituspaikka, voidaan kiinteistöä vuokrata / myydä toimistotiloina tai muuttaa kiinteistö asuntotuotantoon. Kohde on sijainniltaan erinomainen kiinteistökehityskohde.

Tilakeskuksen näkemys

Yhteenvedona voidaan todeta, että ed. mainituista kohteista Yliopistonkatu 30, Kristiinankatu 1 sekä Linnankatu 39 ovat kaikki olleet toimistokäytössä ja soveltuvat Soten hallinnon tarpeisiin. Kohteissa on kuitenkin toiminnallisia eroavaisuuksia. Lähtökohtaisesti ainoastaan Yliopistonkatu 30 voidaan pitää lopullisena sijoituspaikkana.

Linnankatu 39 (Mars –kortteli) sekä Kristiinankatu 1 (vuokrakohde) heikkoutena voidaan pitää sitä, että molemmat kohteet ovat kaupungin kannalta merkittäviä kiinteistökehityskohteita. Kristiinankatu 1:sen osalta kyseinen kehitys on jo uusien omistajien toimesta käynnissä. Tästä johtuen Kristiinankatu 1 on lyhytaikainen ratkaisu. Linnankatu 39 heikkoutena on selkeästi huonompi toiminnallinen soveltuvuus suhteessa Yliopistonkatu 30 sekä myös Kristiinankatu 1. Mahdollinen sisäilmaongelma Linnankatu 39:ssä ei ole ollut esteenä tarkastelussa, sillä mahdolliset ongelmat on ratkaistu korjaustoimenpiteillä. Näin ollen tilat ovat turvalliset ja terveelliset käyttää.

Toiminnallisesti sekä pitkän tähtäimen tavoitteiden turvaamisen kannalta järkevin ratkaisu on Yliopistonkatu 30 ostaminen siten, että Soten hallinnon sijoittaminen kyseiseen tilaan.

Kaupungin kokonaistaloudellisuutta arvioitaessa tilatehokkuuden lisäksi on arvioitava kiinteistökehityksen vaikutus. Linnankatu 39 on riippumatta Soten hallinnon tilaratkaisusta merkittävä kiinteistökehityskohde. Tästä syystä kiinteistökehitys pitää olla ensisijainen tapa tarkastella kohdetta. Kiinteistö pitää uudelleen kaavoittaa mahdollisimman nopeasti joko toimitilakäyttöön soveltuvaksi tai vaihtoehtoisesti asuntotuotantoon. Hyvänä esimerkkinä alueelle soveltuvasta täydentämISRakentamisesta on vastakkaisen tontin käynnissä oleva rakennushanke. Jos kuitenkin on nähtävissä, että tämän osalta ei päästä eteenpäin poistuu kiinteistökehitysnäkemys kohteen osalta ja kaupunki joutuu ratkaisemaan kohteen käytön sisäisillä siirroilla.

YH-Lännän kanssa on sovittu, että vuonna 2012 kaupunki vuokraa Yliopistonkatu 30:stä 2615 m² kuukausivuokralla 27 800 €/kk (+alv.). Vuokrasopimukseen kirjataan koko kiinteistön (keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakekanta) ostovelvoite. Kokonaiskauppahinta on 5 200 000 €.

Tästä järjestelystä on se hyöty, että kohteesta saadaan kokemusperäinen tieto kiinteistön toimivuudesta Soten hallinnon käyttöön. Jos kiinteistössä esiintyy puutteita tai ongelmia vuoden 2012 aikana, niin vuokranantaja/myyjä on velvollinen korjaamaan ne ennen kiinteistön siirtymistä kaupungin omistukseen.

Yliopistonkatu 30:ssa on tällä hetkellä vuokralaisia, joiden on tarkoitus muuttaa viikolla 49 pois. Näin ollen Soten hallinto pääsee muuttamaan tiloihin ennen vuoden vaihdetta 2012. Jos kuitenkin jostain syystä nykyisen vuokralaisen muutto siirtyy tai tulee jotain muuta odottamatonta estettä, hallinto muuttaa niin nopeasti kuin pystyy. Kristiinankatu 1 vuokrasopimus jatkuu 31.3.2012 asti.

Kohteeseen ei tehdä muutostöitä, ainoastaan asennetaan kaupungin oma dataverkko- sekä kulunvalvontajärjestelmä. Aulatilaa tarvitaan kirjaamolle tilat. Se voidaan rakentaa sen jälkeen, kun kiinteistöön on jo muutettu. Liitteenä 2 on pohjakuvat.

Soten vuokra Kristiinankatu 1:stä on tällä hetkellä 49 440 €/kk. Yliopistonkatu 30:n sisäinen vuokra on XXX €/kk. Uudet tilat lisäävät vuokratustannuksia näin ollen XXX €/kk. Muutostöistä on pieni vaikutus vuokraan.

Yliopistonkatu 30 - ostaminen vai vuokraus

Tilakeskus kävi YH-Lännen kanssa neuvotteluita tilojen ostamisesta. YH-Länsi ei halua myydä erillisiä huoneistoja, vaan koko keskinäisen kiinteistöyhtiön osakekannan. Koko osakekannan ostaminen on myös kaupungin kannalta tarkoituksen mukaisempaa, koska tällöin omistus, ja siten päätösvalta yhtiössä, on kokonaan kaupungilla. Ostettavassa rakennuksessa on vuokrattavien toimisto- ja sauna- sekä edustustilojen lisäksi liike- ja varastotiloja sekä 6 autotallipaikkaa ja viereisessä yhtiössä rasitteena olevat 16 parkkipaikkaa.

Neuvotteluissa päädyttiin, että YH-Länsi olisi valmis myymään osakekannan 5,2 m€:n hintaan. Hinta on ns. markkinahinta ja vastaa 8 %:n tuottovaatimustaso. Hinta voidaan jakaa seuraavasti (alla oleva taulukko):

Toimisto- ja edustustilat	2615 m ²	3 700 000 €
Autopaikat	22 kpl	400 000 €
Liike- ja muut tilat	490 m ²	1 100 000 €
Yhteensä		5 200 000 €

YH-Länsi antoi toimisto- ja edustustiloista myös pidempiaikaiseen vuokratarjoukseen (15 vuotta, 27.500 €/kk), jota voidaan pitää edullisena. Verrattaessa tätä tarjousta omistamiseen pitkällä aikavälillä, voidaan omistamisen todeta olevan kaupungin kannalta edullisempi vaihtoehto (alla oleva taulukko).

Aika	Omistusvaihtoehto			Vuokraus	
	Ostohinta	Päätearvon nykyarvo	Omistuksen hinta	Vuokrien nykyarvo	Erotus
5 vuotta	3 700 000	2 736 143	963 857	1 011 533	-47 676
10 vuotta	3 700 000	2 009 051	1 690 949	1 806 870	-115 921
15 vuotta	3 700 000	1 475 173	2 224 827	2 441 432	-216 605

Tilakeskus pitää koko keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakekannan ostoa 5,2 m€:n hinnalla järkevänä. Kaupungilla on lisäksi mahdollisuus jatkossa kehittää kiinteistöä (tulevaisuudessa mahdollinen kaavamuutos asuinkäyttöön) ja siten saada siitä arvonnousua.

Tilakeskus esittää, että Yliopistonkatu 30 vuokrataan Soten hallinnon käyttöön vuodeksi 2012. Kiinteistöosakeyhtiön osakkeet ostetaan vuoden 2013 alussa 5 200 000 €. Kohteeseen ei tehdä muutostöitä, ainoastaan asennetaan kaupungin oma dataverkko- ja kulunvalvontajärjestelmä ja kirjaamolle tilat aulaan. Soten hallinto voi muuttaa Yliopistonkatu 30 ennen vuoden vaihdetta 2012.