

Föredragning och beslutsförslag (på finska) Sfm 28.11.2011 § 214				
<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	534	21.11.2011	4	
Kaupunginvaltuusto		28.11.2011	4	

11342-2011 (653)

## **Polttomoottorilaboratorion siirtämistä Kupittaille koskevan hankesuunnitelman hyväksyminen (Otj)**

### **Tiivistelmä:**

**Tilakeskus on laatinut polttomoottorilaboratorion siirtoa Kupittaille koskevan hankesuunnitelman. Kaupunginvaltuustolle esitetään, että se hyväksyisi polttomoottorilaboratorion hankesuunnitelman vuokraushankkeena ns. Respecta-vaihtoehdon mukaisesti.**

Kh § 534

Tilajohtaja Mikko Lehtinen ja tilacontroller Minna Juselius 7.11.2011:

Turun ammattikorkeakoulun moottoritutkimuslaboratorio kouluttaa alan opiskelijoita ja tekee yhteistyössä alan yritysten ja oppilaitosten kanssa polttomoottoreiden päästö- ja suorituskykytutkimuksia. Tätä polttomoottorien tutkimus- ja kehitystyötä on tehty Turussa jo noin 15 vuotta. Tutkimus on valtakunnallista, sillä polttomoottoritutkimuslaboratorioita on Suomessa vain muutama. Tutkimustoiminta perustuu paitsi asiakastarpeisiin, myös ammattikorkeakoululakiin ja se parantaa yhteyksiä opiskelijoita työllistävään elinkeinoelämään.

Turun ammattikorkeakoulu toimitti 28.12.2010 Tilakeskukselle polttomoottorilaboratorion tilatarveselvityksen. Polttomoottorilaboratorion tilat Sepänkadulla (Sepänkatu 1 ja 2) ovat käyneet toiminnan laajennuttua epäkäytännöllisiksi ja tilojen ilmanvaihto- ja jäähdytysjärjestelmät ovat puutteelliset. Laboratorio ei näin ollen voi täysipainoisesti toimia nykyisissä tiloissa. Puutteelliset järjestelmät myös rajoittaa tutkimustoiminnan lisäämistä, vaikka kysyntää on. Vaihtoehtoisia tilaratkaisuja tai nykyisen toimitilan korjaamista on pohdittu jo useamman vuoden ajan, mutta hanke ei erinäisistä syistä ole edennyt.

Tilajohtaja päätti päätöspöytäkirjallaan 18.1.2011 (§ 3) käynnistää hankesuunnittelun. Hankesuunnitelman laatimiseen ovat osallistuneet edustajat Turun ammattikorkeakoulun moottoritutkimuslaboratoriosta, Tilaliikelaitokselta, keskushallinnon talousasioista sekä tilakeskuksesta.

Polttomoottorilaboratorion tilantarve pitää sisällään moottorihuoneet, valvon, paja-, hitsaamo- ja varastotilaa, polttoaineen sekä kaasupullojen säilytystilat, opetus-, toimisto- ja neuvottelutilaa sekä sosiaalitilat. Huonetilaohjelman mukaiset tilat ovat yhteensä noin 800 m<sup>2</sup>, bruttoala 1320 m<sup>2</sup>.

Hanketyöryhmä käsitteli kahta eri ratkaisuvaihtoehtoa moottorilaboratorion tilaongelmiin. Nämä ovat:

- uusien tilojen hankkiminen Kupittaan alueelta välittömästi
- vanhoissa tiloissa toimiminen mahdollisen Kampus-hankkeen toteutumiseen saakka.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	534	21.11.2011	4	
Kaupunginvaltuusto		28.11.2011	4	

---

Sijoitusvaihtoehtoja Kupittaa alueella on noussut esiin kaksi: moottorilaboratorion sijoittaminen Turun Koneteknologiakeskuksen tiloihin osoitteessa Untamonkatu 4 tai tilojen vuokraaminen Lemminkäisenkatu 30 – kiinteistöstä, osoitteessa Untamonkatu 2 (Joukahaisenkatu 13). Molemmissa vaihtoehdoissa tilat vaativat muutostöitä, jotta moottorilaboratorion toiminnot saataisiin tilaan sijoitettua. Ensin mainitussa vaihtoehdossa haasteeksi muodostuu tilojen rajallisuus, jonka takia koko kiinteistön tiloja ja toimintoja pitäisi järjestää uudelleen.

Polttomoottorilaboratorion jääminen Sepänkadun tiloihin rajoittaa merkittävästi käyttäjän tutkimus- ja kehitystoimintaa.

Hanketyöryhmän mielestä moottorilaboratorion sijoittaminen Turun Koneteknologiakeskuksen tiloihin ei ole järkevä ratkaisu, mutta muilta osin ryhmä ei ollut esitettävästä ratkaisusta yksimielinen. Käyttäjän edustajien ja tilakeskuksen näkemyksen mukaan polttomoottorilaboratorion tilat tulisi sijoittaa Kupittaaalle, apuvälinetalo Respectalta vapautuneisiin tiloihin Lemminkäisenkatu 30 – kiinteistöön. Ko. kiinteistö on jo muilta osin Turun ammattikorkeakoulun käytössä ja sijaitsee tulevaisuudessa rakennettavan kampusrakennuksen välittömässä läheisyydessä. Tila soveltuisi käyttäjän edustajien mukaan hyvin laboratorion käyttöön ja olisi logistisesti hyvä ratkaisu.

Tilaliikelaitoksen edustajien näkemyksen mukaan polttomoottorilaboratorion tulisi jäädä Sepänkadun nykyisiin tiloihin siihen saakka kunnes kampus-hanke toteutuu. Mikäli Sepänkadulle jäätäisiin odottamaan kampus-hankkeen toteutumista, tulisi tiloissa tehdä noin 100.000 euron korjaus jäähdytysjärjestelmään.

Tilakeskus pyysi hankesuunnitelmasta lausunnot 31.10.2011 mennessä. Määräaikaan mennessä lausunnon antoi ammattikorkeakoulun hallitus. Lisäksi lausunnot toimittivat Turun Koneteknologiakeskuksen hallitus (1.11.2011), keskushallinnon talousasiat (1.11.2011) sekä tilaliikelaitoksen johtokunta (7.11.2011).

**Ammattikorkeakoulun lausunnossa** esitetään, että moottoritutkimuslaboratoriolle vuokrataan tilat Lemminkäisenkatu 30 -kiinteistöstä osoitteesta Untamonkatu 2. Samalla ammattikorkeakoulu sitoutuu maksamaan tilan vuokrauskustannukset.

**Keskushallinnon talousasiat** arvio lausunnossaan moottoritutkimuslaboratorion tilakysymystä uusista tiloista aiheutuvien toimintamenojen kautta ja vertaa sitä vanhoihin tiloihin jäämiseen liittyviin kustannuksiin. Heidän laskelmien mukaan "Respecta" -ratkaisu lisäisi kaupungin vuotuisia toimintamenoja 285 270 euroa vuosittain 16 vuoden ajan. Vuotuisten nettokustannusten nykyarvo on 3 300 000 euroa (laskentakorkokantana 4 %). Kannattavuutta parantaisi moottorilaboratoriotoiminnasta saatavat lisätuotot: arvio 150 000 euroa vuosittain. Lisätuoton jälkeenkin muutoksen toteuttaminen Sepänkadulle on taloudellisempaa: vaihtoehtojen nettomääräinen kustannusero tuotoilla oikaistuna olisi noin 150 000 euroa vuosittain.

Talousasiat toteaa yhteenvetona:

Jotta "Respecta" -ratkaisu olisi järkevä, toteuttamisen edellytyksenä tulisi olla:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	534	21.11.2011	4	
Kaupunginvaltuusto		28.11.2011	4	

1. Varmuus toiminnan jatkumisesta "Respectan" tiloissa seuraavan 16 vuoden ajan.

2. Kaavailtujen vuotuisten lisätuottojen tulee olla todennäköisiä.

3. Koulutukseen liittyvien muiden laadullisten hyötyjen tulisi ylittää rahalliselta arvoltaan 150 000 euroa vuosittain verrattuna Sepänkadun ratkaisuun.

**Koneteknologiakeskus Turku Oy:n hallitus** toteaa lausunnossaan, että hallitus on jo 12.3.2010 päättänyt, että moottorilaboratorion siirtämistä Koneteknologiakeskuksen tiloihin koskevia neuvotteluja ei jatketa ja että moottorilaboratorion tarvitsemat tilat ei ole toteutettavissa Koneteknologiakeskuksen tiloissa. Hallitus kannattaa polttomoottorilaboratorion sijoittamista apuvälinetalo Respectan entisiin tiloihin, sillä näin voidaan saavuttaa selvää synergiaetua Koneteknologiakeskuksen toiminnan kannalta.

**Tilaliikelaitoksen johtokunta** kannattaa lausunnossaan polttomoottorilaboratorion nykyisten tilojen korjaamista Sepänkadulla ja uusien tilojen rakentamista Kampus-hankkeen yhteydessä.

Tilaliikelaitoksen mukaan "Uusien tilojen rakentaminen on korjausta kokonaisedullisempi vaihtoehto, koska uudisrakennukseen voidaan tekniikka ja tilaratkaisut suunnitella alusta lähtien oikeanlaisiksi ja ottaa huomioon koko uudisrakennuksen tekniikassa mm jäähdytyksestä saatavan hukkaenergian käyttö." Näin ollen moottorilaboratorion tilojen rakentaminen kampuksen yhteyteen olisi edullisempi vaihtoehto kuin esimerkiksi "Respectan" tilojen korjaaminen laboratoriokäyttöön. Tästä asiasta ei kuitenkaan ole olemassa vertailulaskelmaa, joten todellista kustannuseroa ei voida todeta. Moottorilaboratorion tilatarpeet voitaisiin teoreettisesti toteuttaa kampus-hankkeen yhteydessä ammattikorkeakoulun uudisrakennukseen siten, että tilat olisivat alusta asti juuri ko. toimijan käyttöön suunniteltu. Näin saavutettaisiin mahdollisesti hieman optimaalisemman tilat kuin ns. "Respecta" vaihtoehdossa. Käytännössä takeita tästä ei kuitenkaan ole. Moottorilaboratorion tilat ovat erikoistiloja, joiden tulisi mm sijaita katutasossa ja piha-alueella tulee olla tilaa rekka-/kuorma-autoliikenteelle sekä polttoaineen säilytykselle. Kampus-alueesta ei ole vielä tehty luonnoskuvia, mutta on hyvin todennäköistä, että piha-alue hyödynnetään, niin pitkälle kuin mahdollista, alueen käyttäjien "olohuoneena". Näin ollen pihan rekkaliikenne ja polttoainevarasto eivät sovi kokonaisuuteen. Lisäksi Kampuseseen siirtyvillä ammattikorkeakoulun muilla ryhmillä on omat tiloille asetettavat vaatimukset, joten tiettyjä kompromisseja eri toimijoiden välillä joudutaan joka tapauksessa tekemään. "Respectan" tilan osalta on jo selvitetty miten tarvittavat toiminnot sinne voitaisiin sijoittaa ja käyttäjän edustaja on tyytyväinen ko. ratkaisuihin. Myös näissä tiloissa on tarkoitus hyödyntää jäähdytyksestä saatavaa hukkaenergiaa kiinteistön lämmitykseen.

Tilaliikelaitos on laskenut, että mikäli polttomoottorilaboratorion tilat sijoitetaan Lemminkäisenkatu 30 – kiinteistöön, tulee vuokrakustannus olemaan 29,65 – 34,59 €/m<sup>2</sup>/kk investoinnin laajuudesta riippuen. (Mikäli Tilaliikelaitos tekee investoinnin, on muutostyömaksu vuoteen 2029 asti ulottuvalla vuokrasopimuksella 12 369,02 – 16 492,02 € kuukaudessa. Vuokranantaja perii lisäksi perusvuokraa tiloista noin 14,50 €/m<sup>2</sup>/kk. Näiden lisäksi sisäisen vuokran yhteydessä kerätään hallinnointipalkkio 0,12 €/m<sup>2</sup>/kk ja vuosikorjausraha 0,22 €/m<sup>2</sup>/kk.) Vuositasolla vuokra olisi 297 093,00 – 346 591,80 €/v. Vuokra sisältää muut kiinteistön ylläpitokustannukset, mutta ei siivousta, sähköä ja vettä.

Föredragning och beslutsförslag (på finska) Sfm 28.11.2011 § 214				
Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	534	21.11.2011	4	
Kaupunginvaltuusto		28.11.2011	4	

Tilakeskus esittää, että polttomoottorilaboratoriolle hankitaan tilat Lemminkäisenkatu 30 –kiinteistöstä (entinen Respectan tila). Kiinteistön sijainti ja tilojen toiminnallisuus käyttäjän edustajien kanssa suunniteltujen muutostöiden myötä puoltavat tätä ratkaisua. Uusien tilojen ansiosta polttomoottorilaboratorio voi huomattavasti paremmin palvella niin opetustoimintaa kuin elinkeinoelämää. Kiinteistö on aivan uuden suunnitellun kampusrakennuksen viressä, joten ammattikorkeakoulun tavoite keskittää toiminnot ja sitä kautta saada synergiaetuja toteutuu myös.

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jouko K. Lehmusto 15.11.2011:

Tilakeskus on laatinut polttomoottorilaboratorion siirtoa Kupittaalalle koskevan hankesuunnitelma.

Hankesuunnitelmaa laadittaessa on tutkittu vaihtoehtoa, jossa polttomoottorilaboratorio toimisi nykyisissä tiloissaan (Sepänkatu 1 ja 2) mahdollisen Kampus –hankkeen toteutumiseen saakka. Sepänkadun tilat ovat käyneet toiminnan laajennuttua epäkäytännöllisiksi ja tilojen ilmanvaihto- ja jäähdytysjärjestelmät ovat puutteelliset. Sepänkadun tilat edellyttäisivät siis korjaustoimenpiteitä. Korjaustoimenpiteiden jälkeenkin tilat eivät palvelisi polttomoottorilaboratorion täysipainosta toimintaa. Sepänkatu –vaihtoehtoon liittyy myös aikataulullinen ongelma, sillä mahdollisen Kampus –hankkeen toteutumisaikataulusta ei ole varmuutta. Polttomoottorilaboratorion tilakysymys tulee ratkaista nopeammalla aikataululla.

Kupittaan alueen osalta on tutkittu kahta sijoittumisvaihtoehtoa:

- laboratorion sijoittamista Turun Koneteknologiakeskuksen tiloihin (Untamonkatu 4) tai

- laboratorion tilojen vuokraamista Lemminkäisenkatu 30 –kiinteistöstä (Untamonkatu 2/Joukahaisenkatu 13) eli ns. Respecta –vaihtoehtoa.

Koneteknologiakeskus –vaihtoehdon osalta voidaan todeta, että hankesuunnitelman laadinnan yhteydessä on selvinnyt, että laboratoriota ei voida järkevällä tavalla sijoittaa Koneteknologiakeskuksen tiloihin.

Respecta –vaihtoehdosta voidaan todeta, että se palvelee sijainniltaan ja tilojen toiminnallisuuden kannalta parhaiten polttomoottorilaboratorion tarpeita. Vaihtoehto palvelee myös ammattikorkeakoulun tavoitetta keskittää toimintansa. Lisäksi mahdollisen Kampus –hankkeen toteuttaminen Kupittaalalle tukee Respecta –vaihtoehdon valintaa.

Puollan hankesuunnitelman hyväksymistä Respecta –vaihtoehdon mukaisesti.

Liite 1 Polttomoottorilaboratorion siirto Kupittaalalle - hankesuunnitelma 30.9.2011

Oheismateriaali 1 Ammattikorkeakoulun hallitus 13.10.2011 § 127

Oheismateriaali 2 Rehtori Juha Kettusen lausunto 24.10.2011

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunginhallitus	534	21.11.2011	4	
Kaupunginvaltuusto		28.11.2011	4	

---

Oheismateriaali 3 Keskushallinnon talousasioiden lausunto  
28.10.2011

Oheismateriaali 4 Koneteknologiakeskus Turku Oy:n hallituksen lausunto 1.11.2011

Oheismateriaali 5 Tilaliikelaitoksen johtokunta 3.11.2011 § 203

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että polttomoottorilaboratorion hankesuunnitelma hyväksytään vuokraushankkeena (Respecta –vaihtoehto) liitteen 1 mukaisesti.

**Päätös** Ehdotus hyväksyttiin.

Kokouksessa asiaa oli selvittämässä tilajohtaja Mikko Lehtinen.

#### Kv §

Liite 1 Polttomoottorilaboratorion siirto Kupitalle -  
hankesuunnitelma 30.9.2011

Oheismateriaali 1 Ammattikorkeakoulun hallitus 13.10.2011 § 127

Oheismateriaali 2 Rehtori Juha Kettusen lausunto 24.10.2011

Oheismateriaali 3 Keskushallinnon talousasioiden lausunto  
28.10.2011

Oheismateriaali 4 Koneteknologiakeskus Turku Oy:n hallituksen lausunto 1.11.2011

Oheismateriaali 5 Tilaliikelaitoksen johtokunta 3.11.2011 § 203

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että polttomoottorilaboratorion hankesuunnitelma hyväksytään vuokraushankkeena (Respecta–vaihtoehto) liitteen 1 mukaisesti.