

Kaupungintalon toimintojen tilaratkaisut

khall 30.01.2023 § 28

143/00.04.02/2023

Päätös

Valtuustolle päätettiin äänestyksen jälkeen esittää toimitilaratkaisun toteuttamiseksi kohdan yksi osalta vaihtoehto 1B hyväksymistä eli kaupungintalon toiminnallista peruskorjausta. Kohdat kaksi ja kolme hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Ennen asian käsittelyä pidettiin neuvottelutauko klo 16.53-16.54.

Keskustelun kuluessa Jouko Rajajärvi esitti kohdan yksi osalta varajäsen Gustafssonin kannattamana, että esitetään valtuustolle vaihtoehtoon 1B hyväksymistä.

Puheenjohtaja totesi, että koska asiasta käydyn keskustelun kuluessa on tehty kannatettu vastaesitys, on asiasta äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan Cloudmeetingillä niin, että ne jotka kannattavat kaupunginjohtajan esitystä äänestävät Jaa ja ne jotka kannattavat jäsen Rajajärven tekemää esitystä äänestävät Ei.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin

4 Jaa-ääntä ja

5 Ei ääntä

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen äänin 4 vastaan 5 hyväksyneen vastaesityksen kohdan yksi osalta. Äänestysluettelo pöytäkirjan liitteenä.

Asiantuntijana asiaa alusti kokouksen alussa hankejohtaja Heikki Mäkilä.

Esittelijä

kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että

1. kaupungin hallinnon toimitilaratkaisun toteuttamiseksi käynnistetään hankesuunnittelu "Vaihtoehto 2: Kaupungintalon myynti ja siirtyminen Seminaarin tiloihin vuokralle" -pohjalta,
2. lopullinen hankesuunnitelma tuodaan valtuuston hyväksyttäväksi ja
3. päätöksestä aiheutuvat talousarviomuutokset tuodaan valtuuston hyväksyttäväksi kevään 2023 aikana.

Toimivalta

Heinolan kaupungin hallintosäätö 5 luku 22 § ja 8 luku 56 §

Valmistelija

hankejohtaja Heikki Mäkilä
puh. 044 769 4141, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu

Heinolan kaupungintalo on rakennettu noin 50 vuotta sitten silloisten työelämän tarpeiden mukaisesti. Talo on tyydyttävässä kunnossa, ja lähivuosien välttämättömät korjausinvestoinnit ovat mittaluokaltaan maltillisia.

Koronapandemia nopeutti ja voimisti monipaikkaiseen työhön siirtymistä. Teknologia, kuten pilvipalvelut, yrityssovellukset ja mobiliteetti, sekä tietotyö ovat mahdollistaneet tehokkaan ja täysipainoisen työn tekemisen mistä tahansa käsin.

Myös kunta-alaa kohdannut haaste osaavan työvoiman saamiseksi edellyttää moderneja työelämän käytäntöjä, ja työnhakijat kasvavassa määrin odottavat ja edellyttävät monipaikkaista työnteon mahdollisuutta. Kaupunki onkin päivittänyt käytäntöjään, jotka nykyään mahdollistavat laajasti monipaikkaisen työn tekemisen.

Kaupunkiorganisaationkin tavoitteiden saavuttaminen edellyttää samalla jatkuvasti parempaa vuorovaikutusta niin omien tiimien kuin koko organisaation eri toimijoiden kesken toimialarajoista riippumatta. Tavoitteet ovat enenevästi koko organisaation yhteisiä, ja työyhteisön on löydettävä uusia tapoja työskennellä luontevasti yhdessä.

Tämä ei ole ainoastaan johdon näkemys, vaan tehtyjen kyselyjen ja työpajojen perusteella organisaatiossa on vahvoja odotuksia vuorovaikutteisuuden parantamiseksi. Tämä on toimitilakysymys. Toimitiloilla voidaan niin mahdollistaa kuin vaikeuttaa toimivaa vuorovaikutusta.

Samanaikaisesti monipaikkaisuuden vahvistumisen ja toimitiloihin kohdistuvien odotusten kanssa toteutui hyvinvointialueuudistus. Sen myötä noin puolet kaupungin työntekijöistä siirtyi hyvinvointialueen palvelukseen. Kaupungintalon osalta se merkitsee yhden kerroksen yhden siiven tyhjenemistä ennen pitkää kokonaan.

Edellä mainituista syistä on ollut tarpeen ottaa kaupungintalon tilakysymys syvällisempään tarkasteluun. Jatketaanko kaupungintalon käyttöä nykyiseltä pohjalta, vai otetaanko tilasuunnittelussa edellä mainitut seikat huomioon, ja miten?

Tämä tarkastelu tarjoaa luontevan mahdollisuuden ottaa kantaa samalla myös Boa Groupin Heinolan kaupungille tekemään tarjoukseen. Sen ydin on ostaa kaupungintalo ja jalostaa se uuteen käyttöön, ja peruskorjata kaupungintalon toimintoja varten toimitilat Seminaarin kiinteistöstä.

Jotta olisi mahdollista verrata tiloiltaan hyvin erilaisia ja erikokoisia ratkaisuja keskenään, määriteltiin tilakonsepti, joka mahdollistaa kaupunkiorganisaation tarpeisiin vastaamisen. Tilakonsepti kuvaa,

millaisiin julkisiin, puolijulkisiin ja yksityisiin segmentteihin kaupungin toiminnot ja asiakastarpeet jakautuvat, ja millaisilla keinoilla saadaan vuorovaikutteisuus, tiimityö ja rauhallinen työskentelymahdollisuus toteutetuiksi.

Kaupungin tilakonseptin määrittely toteutettiin Main Interiors Oy:n kanssa. Ensin katsottiin esimerkkien valossa, mihin suuntaan toimitilakonseptit ovat menossa. Sitten toteutettiin henkilöstötyöpaja ja -kysely, jonka avulla hahmotettiin organisaatiosta esiin nousevat tarpeet. Sen lisäksi kaupunginjohtajan johtoryhmä määritteli tilakonseptille asetetut keskeiset vaatimukset.

Tilakonseptin luomisen jälkeen Main Interiors sovitti konseptin sekä kaupungintaloon että Seminaarin vanhaan päärakennukseen. Tilat ovat hyvin erityyppisiä, ja kaupungintalon tilat ovat yli kaksi kertaa suuremmat kuin kaupungintalon tilat. Konseptin toteuttava tilasuunnitelma pystyttiin kuitenkin toteuttamaan molemmissa kohteissa.

Tältä pohjalta on tehty taloudellinen vertailu kolmesta erilaisesta kaupungintalon toimintojen tarvitsemasta toimitilaratkaisusta.

Nykyisen ratkaisun kokonaiskustannuksia 10-20 vuoden aikajänteellä verrataan uuden konseptin toteuttamiseen joko kaupungintalo uudistamalla tai toteuttamalla uusi tilakonsepti Seminaarin tiloissa. Talouslukujen vertaaminen tuo esiin sen, millaisilla kustannustasoilla mitään saa. Voidaan esimerkiksi kysyä, kuinka paljon enemmän nykytilaan verrattuna halutaan maksaa, jotta organisaatio voisi toimia vaikuttavammin, tai saavutetaanko jonkin vaihtoehdon toteutuksen ohessa vielä muita tavoiteltavia arvoja.

Vaihtoehto 1A: Kaupungintalon talotekninen peruskorjaus

Vaihtoehto on ns. nollavaihtoehto. Se on kaupungintalon ylläpitäminen sellaisena kuin se on, toteuttaen vain välttämättömiä taloteknisiä ylläpitoremontteja, mutta edellä mainittuja toiminnallisia uudistuksia ei tehdä. Korjaustoimenpiteistä merkittävimpiä ovat kuivien tilojen lattiapintojen poisto, pintojen tasoitus ja pinnoitteiden asentaminen sekä alakattojen purkaminen ja uusiminen.

Tämän vaihtoehdon kustannukset seuraavien 10 vuoden aikana ovat poistot, ylläpitokustannukset, tarpeellisten remonttien suunnittelukustannukset sekä remonttien tekemisestä aiheutuneet lisäpoistot. Nämä remontit suunnittelukustannuksineen ovat 10 vuoden aikana noin 800 000 euroa, ja on toteutettava lähivuosina. Vuosikustannusten taso on noin 300 000 euroa vuodessa.

Vaihtoehto 1B: Kaupungintalon toiminnallinen peruskorjaus

Tämä vaihtoehto on kaupungintalon päivittäminen seuraavan vuosikymmenen työelämän ja toiminnan tarpeita vastaavaksi. Edellisen kohdan toimenpiteiden lisäksi tähän kuuluvat esimerkiksi käyttövesijohtojen uusiminen, märkätilojen purkaminen ja uusiminen,

sähköjärjestelmän osittainen uusiminen, ilmanvaihtojärjestelmän parantamista, väliseinien purkaminen ja uusiminen, julkisivujen kunnostus, salaoituksen kunnostus ja muita pienempiä asioita.

Toiminnallisen peruskorjauksen kustannukset lisäävät edellä mainittuja kustannuksia noin 2 miljoonan euron investoinneista (sisältäen suunnittelun ja toteutuksen) aiheutuvista lisäpoistoista. Lisäpoiston suuruus on noin 50 000 euroa vuodessa (40 vuoden poisto aika). Vuosikustannuksia tässä vaihtoehdossa on siis kaikkiaan noin 350 000 euroa vuodessa.

Vaihtoehto 2: Kaupungintalon myynti ja siirtyminen Seminaarin tiloihin vuokralle

Boa Group on tarjonnut tilaratkaisua Seminaarin kiinteistön tiloista. Tarjouksessa on ehdotettu vanhan päärakennuksen lisäksi esimerkiksi kurssihotellin ja johtajan asuinrakennuksen käyttämistä kaupungin tarpeisiin. Boa Group tarjoaa kaupungin käyttöön täysin kunnostettuja tiloja, joihin kaupunki voi halutessaan tehdä omiin tarpeisiinsa liittyviä muokkauksia. Main Interiorsin arvion mukaan sellaisia ei juuri olisi tarpeen tehdä.

Tilakonseptitarkastelun yhteydessä todettiin, että kaupungin tarpeisiin riittäisi pelkän päärakennuksen käyttö, koska kaupungilla on keskustassa jonkin verran omaa tilaa kirjaston rakennuksessa (KOy Heinolan tietokeskus). Sen käyttäminen on tarkoituksenmukaisempaa kuin ”ylimääräisen” tilan vuokraaminen.

Boa Groupin tarjouksen oleellinen osa on kaupungintalorakennuksen ostaminen ja remontointi muuhun käyttötarkoitukseen. Sillä on välitöntä vaikutusta myös kaupungin tuloihin maanvuokra- ja kiinteistöverotulojen kautta. Välillisiä vaikutuksia ei ole arvioitu.

Tarjouksessa on paljon yksityiskohtia, joista on neuvoteltava, mutta alla on yhteenveto tämän vaihtoehtoon talousvaikutuksista.

Seminaarin päärakennuksen vuokratkustannukset koostuvat pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokran suuruus on 12 €/m²/kk ja ylläpitovuokra 4 €/m²/kk. Neliömäärä on 1 790 m², joten vuosikustannus on noin 344 000 euroa vuodessa. Lisäksi tässä vaihtoehdossa voidaan ottaa huomioon kaupungintalon myynnistä ja tontin vuokrauksesta seuraavat tulovaikutukset, kuten kiinteistövero ja maanvuokratulo. Näiden yhteissumma lieenee suuruusluokkaa 70 000 €/v riippuen ostajan suunnitelmista.

Vaihtoehto 3: Muu ratkaisu

Vaihtoehto olisi ”joku muu” eli vaihtoehto, jollaista ei ole vielä tarjolla, mutta jota voidaan tarvittaessa etsiä. Kaupungintaloa ei peruskorjata, toiminnot siirtyvät ja todennäköisesti hajautuvat omiin ja/tai vuokratiloihin. Kaupungintalolle olisi löydettävä muu käyttötarkoitus ja käyttäjä.

Vaihtoehtojen vertailun perusteella vaihtoehto 2 eli Seminaari on varteenotettava. Kokonaistaloudellisuudeltaan se on "nollavaihtoehdon" kanssa samassa suuruusluokassa, mutta toisi seuraavan vuosikymmenen tilakonseptin kaupunkiorganisaation käyttöön. Seminaarin tilakysymystä on aiemmin käsitelty vuonna 2019 tehdyn valtuustoaloitteen pohjalta. Aloitteessa esitettiin alueen hankkimista kaupungin omistukseen. Vastauksessa aloitteeseen viitattiin muun muassa siihen, että kaupungilla on intressi varmistaa alueen kehittäminen, ja yksi mahdollisuus on toimia esimerkiksi ankkurivuokralaisena, mikäli tiloille olisi todellista tarvetta. Silloin tilatarvetta ei ollut, mutta kaupungintalon myyminen muuttaisi asetelmaa.

Ykkösvaihtoehtoihin sisältyy kustannusriskejä, koska pidennettäessä tarkastelujaksoa alkaa horisontissa näkyä lisää kiinteistön korjausvestointeja. Hyvänä puolena kaupungintalossa on sen väljyys, joka antaa mahdollisuuksia, mutta toisaalta johtaa myös tilatehottomuuteen, ja ulkopuolisten käyttäjien saaminen jakamaan kustannuksia on vaikeaa. Isoimpana tekijänä on kaupungin toiminnan luonne. Rakennus ei mahdollista yksityisen ja virkatoiminnan luontevaa erottamista toisistaan.

Kaupungintalon nykyisten toimintojen tilaratkaisuista on joka tapauksessa tehtävä päätös varsin pian, koska kaikki vaihtoehdot edellyttävät kohtalaisen nopeaa suunnitteluplanostusta. Rinnakkaisia toteutussuunnitelmia ei kannata tehdä, vaan on resurssiviisasta valita, mitä vaihtoehtoa tai vaihtoehtoja ensisijaisesti lähdetään tarkastelemaan ja mihin lopulta resurssit kohdistetaan.

Vuoden 2023 talousarvioon ja taloussuunnitelmaan 2023-2026 kaupungintalon remonttien suunnitteluun on varattu yhteensä 120 000 euroa vuosille 2023-2024. Peruskysymys on, mihin esitetyistä vaihtoehdoista tuo suunnitteluraha kohdistetaan.

Kokoluokaltaan toimitilavaihtoehdon valinta on niin suuri, että siitä päättäminen kuuluu valtuustolle hallintosäännön 56 § mukaan. Tältä pohjalta on perusteltua, että valtuusto päättää siitä, mihin vaihtoehtoon ratkaisuun kytkeytyvä hankesuunnittelu kohdistetaan.

Jatkokäsittely

valtuusto

Äänestystiedot

Jaa esittelijän ehdotus/ Ei , Rajajärvi vaihtoehto 1 B/ Tyhjä