

Söderkullan kartanon tilojen jatkokäyttö / Fortsatt användning av lokalerna i Söderkulla gård

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.10.2023 § 104

123/14.01.00/2023

Valmistelija / Beredare: Asiakaspalvelupäällikkö / Kundbetjäningsschef
Henna Salminen, henna.salminen(at)sipoo.fi

LÄHTÖTILANNE

Söderkullan kartanon toimintamalleihin ja tilankäyttöön tehtiin isoja muutoksia vuosina 2020–2021. Tarkoituksena oli saada tilat aktiiviseen käyttöön ja rakennuksen tyhjäksiaste minimiin. Samalla haluttiin luoda palveluita kuntalaisille. Tästä johtuen 2. ja 3.kerros ovat tällä hetkellä jo kokonaan käytössä. Näissä toimii yritysvuokralaiset ja kunnan työllisyyspalvelut sekä kenttätyöläisten taukotu-pa. Lisäksi tiloista löytyy kuntalaisille tarkoitettua coworking-tilaa. 1.kerroksen toimintamallia ei tuolloin uudistettu, koska tilaan löytyi ravintolayrittäjä. Kyseinen vuokrasopimus kuitenkin päättyi nyt alku-vuonna 2023 vuokralaisen irtisanottua sen. 1.kerros ja pihassa oleva viljamakasiini jäivät tyhjilleen.

Kahvila- / ravintolatilaan on ollut vaikea löytää uutta toimijaa. Korona-ajan jälkeen ravintolayrittäjät ovat tarkkoja vuokraamiensa tilojen koosta ja niiden toimivuudesta. Vanhaa kartanoa haasteellisella tilajaolla ei koeta houkuttelevaksi. Kartanon sijainti on myös liian syrjäinen jatkuvan asiakasvirran saamiseksi, ellei asiakaskuntaa ole yrittäjällä jo valmiiksi. Tästä syystä ravintola- / kahvilatoiminnasta ei saa rakennuksessa helposti kannattavaa. Tästä johtuen päätettiin käynnistää keväällä 2023 konseptisuunnittelu 1.kerroksen ja viljamakasiinin uudelleenvuokrauksesta. Suunnittelun tarkoituksena oli löytää näihin tiloihin uudet pysyvämmät toimintamallit ja sopivimmat vuokralaiset.

Vuoden 2022–2023 aikana on myös osa rakennuksen vuokralaisista antanut palautetta, että tilojen vuokrat ovat nousseet liian korkeiksi kiinteistön ylläpitoindeksiin sidottujen korotusten takia. Vuokralaisilta on tullut pyyntö tarkastaa vuokrat vastaamaan alueen yleistä markkinavuokratasoa tällä hetkellä. Tähän perustuen tilojen vuokratasosta laadittiin arviokirja helmikuussa 2023. Lisäksi tilavuokran määräys tehtiin vielä erikseen Toimitilat-yksikössä vertailun vuoksi.

Coworking-tilojen vakituisilta käyttäjiltä on tullut myös pyyntöjä selkeyttää tilojen toimintatapoja. Nykyinen hybridimalli ei palvele käyttäjiä parhaalla mahdollisella tavalla. Toiveena on ollut saada selkeästi oma hiljaisen työskentelyn tila ja toinen avoimen keskustelun tila. Yhteiskäyttötilojen käyttäjämäärät eivät myöskään vaadi nykyistä kolmea tilaa. Toiveena on ollut myös saada Söderkullan alueelle kokoustila, jota kuntalaiset / pienyritykset / yhdistykset / taloyhtiöt voivat varata omaan käyttöön päivä-, ilta- ja viikonloppuaikaan.

Söderkullan kartanon on karkeasti arvioitu tarvitsevan seuraavan 10 vuoden aikana noin 600 000 euron edestä korjauksia. Korjaustarpeita on mm. ikkunoiden ja ovien toimenpiteet, WC-tilojen peruskorjaamiseen ja sisäpuolen pintaremontit. Osa korjaustarpeista kohdentuu nyt vapaana oleviin 1.kerroksen tiloihin.

UUDET VUOKRAHINNAT

Söderkullan kartanossa tilavuokran suuruus vaihtelee tällä hetkellä noin 16–19 € / m² / kk (alv 0 %) tasolla riippuen tilasta, sen sijainnista ja

kunnosta. Ravintolakerroksen vuokra on ollut noin 12 € / m² / kk (alv 0 %). LKV Toimitilaa.fi Oy:n helmikuussa 2023 laatiman arviokirjan mukaisesti on esitetty Söderkullan kartanon vuokratyössä oleville tiloille seuraavaa markkinavuokratasoa:

TILA	PINTA- ALA	KRS	VUOKRA € / KK (alv 0 %)	€/M ² /KK (alv 0 %)	SIS.VUOKR A - SIIVOUS €/M ² /KK (alv 0 %)
Koko kerros (kahvila-ravintolatila sekä keittiöosuus)	300	1	2700	-	2,40
Kahvila- ja ravintolatila sekä keittiöosuus osissa vuokrattuna	300	1	-	10	2,40
2. kerroksen toimistohuoneet yksittäin tai useampi yhteensä alle 100 m ²		2	-	12	2,40
3. kerroksen toimistohuoneet yksittäin tai useampi yhteensä alle 100 m ²		3	-	12	2,40
Useita toimistohuoneita yhteensä yli 100 m ²		2. ja 3.kerros	-	8–10	2,40

Arviokirjan mukaan esitettyyn toimistohuoneiden vuokrahintaan sisältyy vesi, lämmitys, sähkö ja kiinteistönhoito sekä jätahuolto. Toimistohuoneiden siivouksen hoitaa vuokralainen itse, mikäli ky-seessä on ulkoinen vuokraus. 1.kerroksen vuokrauksen osalta lähtökohtana on ollut arviokirjassa, että tilaan tuleva toiminta on kahvila- / ravintola- / pitopalvelutoimintaa. Tästä johtuen jätahuollolle on esitetty erillisveloitusta ja vuokralainen hoitaisi siivouksen itse. Mikäli kyseistä tila-alaa käytettäisiin muuhun käyttötarkoitukseen (esim. hallintokäyttöön), määriteltäisiin vuokran suurus tämän mukaisesti. Sisäisiin vuokrauksiin tulee lisäksi siivoukustannus. Tätä ei ole esitetty arviokirjassa, koska kustannus määräytyy vuosittain laskettavien sisäisten vuokrien laskentaperiaatteiden mukaisesti. Vuodelle 2024 kustannus tässä kohteessa on 2,40 € / m² / kk (alv 0 %).

Söderkullan kartanossa on tällä hetkellä aiempaan Teknisen valiokunnan linjaukseen (10.02.2021) perustuen sama vuokrataso sekä sisäisillä että ulkoisilla vuokralaisilla, koska kohde on kulttuurihis-torillisesti tärkeä ja sen toiminta halutaan pitää aktiivisena sekä monipuolisena. Samaa vuokraus-tapaa on syytä jatkaa. Ainoana erona aiempaan vuokralinjaukseen on, että nyt lisäksi tarvitaan myös sisäisiin vuokrauksiin siivous.

Nyt laaditussa arviokirjassa hinnoittelu perustuu vuokralaisten vain omassa käytössä oleviin tiloihin, mutta ei pidä sisällään yleisiä ja yhteiskäytössä olevia tiloja (sosiaalitala, keittiö, kokoushuone, käy-tävät, porrashuoneet, WC-tilat jne.). Myös näistä muodostuu ylläpitokustannuksia Sipoon kunnalle, jotka tulee saada katettua. Tästä syystä Toimitilat-yksikkö teki vielä tarkennuslaskelman, jossa hyö-dynnettiin arviokirjan lisäksi todellisia ylläpitokustannuksia ja rakennusneliöitä maksavien neliöiden lisäksi. Tällöin vuokrahinnaksi muodostui ulkoisissa vuokrauksissa 14 € / maksava neliö / kk (alv 0 %) ja sisäisissä vuokraukset siivouksella 16 € / maksava neliö / kk (0 %). Tätä vuokratasoa esite-tään nyt hyväksyttäväksi rakennuksen uudeksi vuokratasoksi. Kohteen pääomakustannuksia ei pys-tytä kattamaan vuokratuotoilla.

Arviokirjassa tuodaan ilmi, että kohde on helposti vuokrattavissa toimisto- / yrityshotellihuoneiden osalta, mutta kahvila- / lounas- /pitopalveluyrittäjän saaminen ensimmäisen kerroksen tiloihin voi olla haastavampaa. Söderkullan alueella yleisellä tasolla vuokrauskiinnostus kohdistuu erityisesti uusiin ja hyväkuntoisiin tiloihin, jotka ovat pieniä ja hyvin varusteltuja sekä keskeisellä sijainnilla. Isommille, vanhoille tai tyydyttävä / huonokuntoisille tiloille on vähemmän kysyntää. Toimitilat -yksikkö on anne-tun lausunnon kanssa samaa mieltä tämän hetken tilanteesta.

TILOJEN VUOKRAUS JA TILAMUUTOKSET

1.kerroksen ja viljamakasiinin tilavuokrauksesta järjestettiin kuntalaiskysely ajalla 2.6. – 27.8.2023. Tulokset (liite 1) käsiteltiin osana uuden tilakonseptin luontia. Kootusti kuntalaisten toiveena oli pää-rakennuksen 1.kerroksen osalta, että sitä hyödynnettäisiin harraste-, opisto- ja / tai kulttuurikäyttöön. Rakennukseen toivottiin runsaasti edelleen myös kahvila- ja ravintolatoimintaa. Vastaavanlaisia toimintoja toivottiin myös viljamakasiiniin.

Arjen ja vapaa-ajan toimiala (ARVA) ilmoitti kiinnostuksensa sisäisen vuokrauksen osalta. Heillä on halukkuutta toimia sekä päärakennuksen 1.kerrossessa kuin myös viljamakasiinissa. Tämän lisäksi konseptisuunnittelussa huomioitiin kunnan kaikkien sisäisten toimintojen tarve isoon kokoustilaan.

1.kerroksen uusi tilaesitys

Konseptisuunnittelussa käytiin pohjakerroksen tilojen osalta läpi monia eri vuokrausskenaarioita. Haastetta suunnitteluun toi tilojen layout, WC-tilojen sijoittuminen ja esteettömyysasiat. Moni ehdo-tuksista olisi myös vaatinut mittavan rahallisen investoinnin. Rakennuksen sijainnin mukanaan tuo-mat haasteet piti myös huomioida. Syksyllä tehdyt rakennusakustiset mittaukset asettivat myös tiet-tyjä rajoitteita esimerkiksi ison salin osalta. Vaihtoehdot linjattiin lopulta seuraaviin:

0A. Nykyinen tilanne: Tilat pidetään nykyisessä käyttötarkoituksessa ravintola- / kahvila-käytössä. Jatketaan sopivan yrittäjän etsimistä tilaan. Ei sisäistä vuokratkäyttöä. Ei korjauksia. Kustannusarvio 0 euroa (korjaukset siirtyy seuraavilla vuosille).

0B.Pilkottu nykytilanne: Tilat pidetään nykyisellään. Tilat pilkotaan kahteen vuokratilaan ja vuokrataan eri yrittäjille. Ylijäävät tilat, joita ei pystytä vuokraamaan, jäävät kunnan hallintaan. Ei sisäistä vuokratkäyttöä. Ei korjauksia. Kustannusarvio 0 euroa (korjauk-set siirtyy seuraavilla vuosille).

1. ARVA ja erillinen toimitila: 1.kerroksen isot tilat olisivat suurimmaksi osaksi Sipoon kunnan Arjen ja vapaa-ajan toimialan vuokraamat. Tämän lisäksi olisi erillinen toimi-tila. Tiloja korjattaisiin ja sisustettaisiin. Kustannusarvio noin 195 000 euroa.

2. Kokoustila sisäiseen ja ulkoiseen käyttöön: Ylläpitäjänä yksityinen yritys tai kunnan oma tilavarauksia hoitava yksikkö. Tiloja korjattaisiin ja sisustettaisiin. Kustannusarvio noin 220 000 euroa.

3. Hybridi kokous- ja juhlatila: Sisäiseen ja ulkoiseen käyttöön. Tiloja korjattaisiin ja si-sustettaisiin. Rakennusakustiikkaan tehtäisiin merkittäviä parannuksia. Kustannus-arvio noin 220 000 euroa (ei sisällä akustiikkamuutoksia).

4. Kokous- ja kulttuuritila sekä liiketila: Kokoustilaa sisäiseen käyttöön, opetustilaa ja erillisvuokrattu liiketila. Tiloja korjattaisiin ja sisustettaisiin. Rakennusakustiikkaan tehtäisiin merkittäviä parannuksia. Kustannusarvio noin 210 000 euroa (ei sisällä akustiikkamuutoksia).

5. Kokous- ja toimintatilat: Kokoustilat sisäisessä käytössä. ARVA:n toimintaa kunta-laisille. Tiloja korjattaisiin ja sisustettaisiin. Rakennusakustiikkaan yksittäisiä toimenpiteitä / parannuksia. Kustannusarvio noin 195 000 euroa (ei sisällä akustiikka-muutoksia).

Kaikissa esitetyissä vaihtoehtoissa vuokratuotto vuodessa on noin 50 000 euroa. Pois lukien kui-tenkin vaihtoehto 0B, jossa tuotto on noin 40 000 euroa.

Vaihtoehtoissa 0A ja 0B on suuri riski, että tilojen tyhjäkäyttö jatkuu pitkään. Vaihtoehdot eivät näin ollen palvele kuntalaisia, eikä myöskään Sipoon kunnan sisäisiä toimintoja. Tiloihin tarvittavat korjaukset siirtyisivät myös lähivuosille, eikä niitä voitaisi toteuttaa nyt tilojen ollessa tyhjiillään.

Vaihtoehto 1:n osalta ARVA:n edustajat kokivat, että tämä lisää jo valmiiksi muista syistä lähivuosi-na kasvavia sisäisen vuokrauksen kuluja liikaa. Kartanoon sijoitettavan toiminnan laajuus ei ole tällä hetkellä vielä täysin tiedossa, jolloin on järkevämpi kyseisen osaston kannalta aloittaa suppeam-masta vuokrausmallista ensin.

Vaihtoehdot 2 ja 3 olisi toteutettavissa joko yksityisen toimijan tai kunnan oman toiminnan kautta. Yksityisen toimijan löytäminen on haasteellista näinä aikoina, kun yrittäjät välttävät riskivuokrauksia / -sijoituksia. Tämän takia olisi erittäin todennäköistä, että kunnan sisäiset toiminnot vastaisivat ko-koustilojen päivittäisestä asiakaspalvelusta, varauksista ja tilaopastuksista sisäisille ja ulkoisille käyttäjille. Kohteella tulisi olla siis päivittäin henkilökuntaa, joka saattaisi johtaa lisäpalkkaustarpeisiin. Molemmassa vaihtoehtoissa jouduttaisiin myös tekemään isot tilamuutokset WC-tiloihin. Lisäksi vaihtoehdossa 3 tarvittaisiin rakennusakustiikkaan merkittävät muutokset, jotta juhlaäännet eivät kantautuisi muualle rakennukseen.

Vaihtoehdot 4 ja 5 on muodostettu pitkälti samaan toimintamalliin perustuen. Sipoon kunnan sisäisiltä toimijoilta puuttuu kokonaan iso kokoustila tällä hetkellä. Lisäksi kuntalaiset ovat toivoneet rakennukseen harraste-, opisto- ja / tai kulttuurikäyttöä. Vaihtoehdossa 4 paino on enemmän musiikin opetuksessa kokousten lisäksi. Kyseisessä vaihtoehdossa on myös eriytetty oma toimitilansa esi-merkiksi vuokrattavaksi kunnan yhteistyökumppanille. Rakennusakustiikan osalta tilat ovat kuitenkin haasteelliset saada toimiviksi musiikin opetusta varten ja riski äänien kantautumisesta muualle rakennukseen on merkittävä. Vaihtoehto 5 suuntaa palvelut kunnan sisäisille kokouskäyttäjille sekä ARVA:n erilaisille toiminnoille, joita voidaan tarjota kuntalaisille. Vaihtoehdossa ei keskitytä musiikkipalveluiden säännölliseen tuottamiseen, vaan toiminta olisi enemmän rauhallisempaa ja tiloihin sopivampaa (esimerkiksi kuvataide, jooga, shakki, senioritoiminta). Vaihtoehto ei kuitenkaan pois-sulje ajoittaisia ilta- ja viikonlopputapahtumia, joihin sisältyy ääniä tuottavia elementtejä. Kunnan sisäinen kokoustarve painottuu virka-aikaan.

Edellä mainituista syistä johtuen on konseptiuudistusta suunnitellut työryhmä päättänyt esittämään toteutusvaihtoehdoksi vaihtoehtoa nro 5. Tässä vaihtoehdossa linjataan selkeät toiminnot päärakennuksen 1.kerroksen tiloihin jatkosuunnittelua ajatellen, mutta samalla se jättää

ARVA:lle mahdollisuuden työstää ja tunnustella tilaan tulevia palveluita huolellisesti. Vaihtoehto olisi kokonaisuudessaan sisäistä vuokrausta, jossa tilojen vuokrasta kaikki sisäiset käyttäjät maksaisivat osansa. Vaihtoehdossa täyttyy myös kuntalaisten toive lisätä Söderkullan alueen harraste- / opisto- / liikunta- / kulttuuripalveluita sekä saada kartano vielä laajemmin kuntalaisten käyttöön.

Viljamakasiinin uusi tilaesitys

Söderkullan kartanon takapihalla sijaitseva viljamakasiini jäi tyhjilleen vuoden 2023 alussa. Edellinen vuokralainen käytti sitä varastona ja satunnaisiin juhliin. Sipoon kunnan kulttuuripalvelut halusi vuokrata makasiinin kokeilumielessä kesäksi 2023. Rakennuksessa on pidetty mm. kotiseutuyhdis-tyksen esittelyitä ja Pop-Up kahvilaa. Kulttuuripalvelut on ilmaissut halustaan jatkaa viljamakasiinis- ja toimintaansa kausiluontoisesti yhteistyökumppaniensa kanssa. Tähän perustuen esitetään, että tila vuokrattaisiin heille sisäisenä vuokrauksena 2 € / m² / kk (alv 0 %) hinnalla. Rakennuksen koko on noin 80 m², jolloin kuukausivuokraksi muodostuisi 160 € / kk (alv 0 %).

Muut ehdotetut tilamuutokset

Coworking-tilojen toimintamallia tulisi kehittää saadun asiakaspalautteen mukaisesti. Tilojen käyttö-aste ohjaa myös vapauttamaan yhden kolmesta tilasta muuhun tarkoitukseen. Tähän perustuen ehdotetaan, että tila 203 muutetaan kokoustilaksi, jota kuntalaiset / yhdistykset / yritykset / taloyhtiöt voivat vuokrata Timmi-järjestelmän kautta. Tila 212 muutetaan vapaan keskustelun tilaksi ja hiljaisen työskentelyn tila perustetaan 3.kerroksen vinttihuoneeseen 318. Vapaaksi jäävä tila 202 siirrettäisiin sisäisen tai ulkoisen vuokrauksen piiriin tarpeen mukaisesti.

Ehdotetuilla muutoksella saadaan coworking-tiloista enemmän kuntalaisia palvelevat. Lisäksi erillinen varattava kokoustila mahdollistaa ennakkovaraamisen. Rakennuksen toimistohuoneet ovat kaikki myös lähtökohtaisesti tällä hetkellä täynnä, joten tilan 202 vuokraaminen on helposti toteutettavissa. Tila on hyvässä kunnossa ja erittäin valoisa. Esitetyt ns. muut tilamuutokset voitaisiin toteuttaa kevään – kesän 2024 aikana kunnan Toimitilat -yksikön toimesta. Muutokset eivät vaadi erillistä rahoitusta.

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää:

1. että Söderkullan kartanon tilavuokraksi määritellään 14 € / maksava neliö / kk (alv 0 %). Sisäisen vuokrauksen hinta siivouksella on 16 € / maksava neliö / kk (alv 0 %). Uusi vuokrataso otetaan käyttöön 1.1.2024. Olemassa olevat ulkoiset vuokrasopimukset uusitaan tarkastaen tilavuokran suuruus ja vuokrattavien huoneistoneliöiden määrä tehtyyn tarkemittaukseen perustuen. Ensimmäinen vuokratarkistus on vuonna 2025 sopimukseen kirjattuina kuukausina. Sisäisten vuokrien suuruus ja huoneistoneliöt päivitetään vuokralaskentaohjelmaan.

2. että päärakennuksen 1.kerroksen tilaratkaisuksi valitaan vaihtoehto 5 Kokous- ja toimintatilat. Toimitilat -yksikölle myönnetään valtuudet edetä asian osalta tilasuunnitteluun sekä muutos- ja korjaustöiden kilpailutukseen. Rahoitus kalustusteisiin ja korjausten tekemiseen haetaan seuraavien vuosien investointirahoituksesta. Hanke toteutetaan, mikäli rahoitus on saatavilla.

3. että viljamakasiini vuokrataan Sipoon kunnan kulttuuripalveluille 2 € / m² / kk (alv 0 %) hintaan. Vuokra 160 € / kk (alv 0 %). Kulttuuripalveluilla on oikeus jälleenvuokrata tilaa kotiseutuyhdistykselle ja muille yhteistyökumppaneilleen.

4. hyväksyä esityksen mukaisesti tilojen 202, 203, 212 ja 318 käyttötarkoituksmuutokset. Valtuutetaan Toimitilat -yksikkö toteuttamaan muutokset kevään – kesän 2024 aikana.

Tekniska utskottet beslutar:

1. att utrymmeshyran för Söderkulla gårds lokaler fastställs till 14 € / betalt kvadrat / månad (moms 0 %). Priset för intern hyran med städning är 16 € / betalt kvadrat / månad (moms 0%). Den nya hyresnivån tas i bruk 1.1.2024. De nuvarande externa hyresavtalen förnyas genom att kontrollera storleken på utrymmeshyran och antalet uthyrda kvadratmeter baserat på den detaljerade mätningen. Den första hyresjusteringen är år 2025 under de månader som anges i avtalet. Storleken på de interna hyrorna och lokalernas kvadrater uppdateras i hyresberäkningsprogrammet.

2. att alternativ 5 Mötes- och aktivitetslokaler väljs som utrymmeslösning till huvudbyggnadens 1:a våning. Enheten Lokalitetsförvaltning befullmäktigas att föra för ärendets del till skedet av utrymmesplanering samt ändrings- och reparationsarbeten till konkurrensutsättning. Finansiering till möbler och reparationer söks från fde följande årens finansiering av investeringar. Projektet förverkligas, ifall finansiering är tillgänglig.

3. att spannmålmagasinet hyrs ut till kulturtjänsterna i Sibbo kommun till ett pris av 2 € / m² / månad (moms 0 %). Hyran är 160 € / månad (moms 0%). Kulturtjänsterna har rätt att hyra ut lokalen vidare till hembygdsföreningen och till övriga samarbetspartner.

4. godkänna ändringar i användningsändamålet för lokalerna 202, 203, 212 och 318 i enlighet med förslaget. Enheten Lokalitetsförvaltning befullmäktigas att förverkliga ändringarna under våren – sommaren 2024.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kuntalaiskyselyn yhteenveto