

Kuntalan kampuksen muutostyöt, investointimäärärahojen lisääminen vuodelle 2026 / Ändringsarbeten i Sockengårdens campus, tillägg av investeringsanslag för år 2026

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 08.12.2025

273/02.02.01/2025

Valmistelija / Beredare: vt. yhdyskuntajohtaja / tf. samhällsdirektör Eric Roselius, eric.roselius(at)sipoo.fi

Kunnan johto-, hallinto- ja asiantuntijatoiminnot sijaitsevat pääosin ns. Kuntalan kampuksen alueella kahdessa eri rakennuksessa. Kuntalassa työskentelee vakituisesti noin 85 ja Yhdyskuntatalossa noin 65 kunnan työntekijää. Yhdyskuntatalossa toimii keskitetysti yhdyskunta- ja ympäristötoimialan eri yksiköt, lukuun ottamatta ympäristö- ja rakennusvalvonta, jotka sijaitsevat Kuntalan B-rakennuksessa.

Kuntalassa ovat vapautumassa tilat, jotka ovat olleet hyvinvointialueen ja Tiera Oy:n käytössä. Tästä johtuen kunta menettää vuokratuloja noin 120 000 €/v (10 000 €/kk) vuodesta 2026 alkaen. Kunta saa siten omaan käyttöönsä nykyistä enemmän tilaa Kuntalassa. Tämän vuoksi kunnan johtoryhmä on päättänyt selvittää, olisiko mahdollista luopua Yhdyskuntatalosta ja siirtää siellä nykyään työskentelevät Kuntalaan. Muutoksella voitaisiin tehostaa tilojen käyttöä sekä tiivistää yksiköiden välistä yhteistyötä.

Kuntalan ja Yhdyskuntatalon tilojen käyttöastetta ja toimivuutta on selvitetty toukokuussa 2025. Tilakartoituksen perusteella Kuntala pystyy tarjoamaan toimivat työtilat kaikille Kuntalan kampuksen työntekijöille. Työskentelyolosuhteet voidaan tehokkaammasta tilankäytöstä huolimatta säilyttää, tai niitä voidaan jopa parantaa uusilla tilajärjestelyillä. Yhdyskuntatalosta luopuminen toisi myös kustannussäästöjä. Vuokratulot, ylläpito- ja muut kiinteistökustannukset tulisivat pitkällä aikavälillä olemaan nykyistä pienemmät.

Lähtökohdat

Vuokrasopimukset sekä niiden asettamat rajoitukset

Kunta ei omista rakennuksia Kuntalan kampuksen alueella, kaikki rakennukset ovat vuokrattuina Lival Oy:lta eri ehdoilla ja pituisilla vuokrasopimuksilla. Kuntalan vuokrasopimus on voimassa 31.03.2034 asti, jonka jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 2 vuoden molemmin puoleisella irtisanomisajalla. Yhdyskuntatalon vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, joka uusiutuu automaattisesti puolen vuoden mittaisena, mikäli sopimusta ei irtisanota puoli vuotta ennen uusiutumisaikajankohdasta. Seuraava irtisanomisajankohta on 30.4.2026, jolloin vuokrasopimus päättyisi puoli vuotta tämän jälkeen.

Kuntalan ja yhdyskuntatalon suhteen vuokrasopimuksissa on kirjattu ennallistamisedot. Tämä tarkoittaa, että vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen tilat on vuokralaisen kustannuksella palautettava alkuperäiseen (ennen vuokrasopimuksen alkamista) mukaiseen tilanteeseen. Lisäksi sopimuksissa sisältää ehtoja koskien minkälaisia toimenpiteitä kunta saa tehdä rakennuksiin. Esimerkiksi rakennusten lattioihin ei saa kajota ja alkuperäisiä seiniä ei kaataa.

Kuntalan vuokra on nykytilanteessa noin 300 000 €/v (25 000 €/kk) ja yhdyskuntatalon noin 120 000 €/v (10 000 €/kk) Vuokraan sisältyy

lämmitys ja sähkö sekä yleinen kiinteistöhuolto. Näin ollen kunnan kulut koostuvat vuokran lisäksi rakennusten).

Kuukausikustannukset kunnalle ovat nykyhetkellä lisäkuluineen (siivous) noin 156 000 €/v (13 000 €/kk).

Kuntalan rakennuksen asettamat rajoitukset

Kuntala kostuu kahdesta toisiinsa yhdistetystä rakennuksesta: A-rakennus sekä B-rakennuksesta. A-rakennusta ei alun perin ole suunniteltu kunnan nykyistä käyttöä varten, joten tilojen optimointi, varsinkin lisätyöntekijöille on tavanomaiseen toimistorakennukseen verrattuna vaativampaa. B-rakennus on suunniteltu teollisuushalliksi avoimena tilana korkealla huonekorkeudella, jonka kunta on muuntanut toimistokäyttöön lisäämällä rakennukseen parvirakenteen Kuntalaan siirtyessään. B-rakennus, jonne on tarkoitus siirtää yhdyskunta- ja ympäristötoimialan työntekijät yhdyskuntatalosta johtaa näin ollen A-rakennukseen verrattuna suurempiin muutostarpeisiin, etenkin B-rakennuksen työskentelevien työntekijöiden määrän noustessa merkittävästi.

Kevään ja kesän 2026 aikana toteutettiin konsulttivetoisesti tilakartoituksia Kuntalan ja yhdyskuntatalon käyttöasteesta. Selvityksessä hyödynnettiin:

- **Manuaalisia laskentoja** valittuina päivinä
- **Kulunseurantatietoja** kunnan järjestelmistä
- **Kyselyä**, jolla kartoitettiin yksikkökohtaisia erityistarpeita

Tulosten perusteella todettiin, että yhdyskuntatalon toiminnan siirtäminen Kuntalaan on mahdollista ja tilankäytön kannalta perusteltua. Päätettiin jatkaa tarkempaa tilankäyttösuunnittelua ja kustannusarvioiden laatimista.

Loppukesästä alkaen on käynnistetty seuraava suunnitteluvaihe, jossa on:

- **Osallistettu henkilöstöä** kyselyillä, työpajoilla ja tapaamisilla
- Hyödynnetty kunnan **tekniistä asiantuntemusta** rajoitusten ja ratkaisujen määrittelyssä

Tavoitteena on ollut kustannustehokas tilaratkaisu, joka sisältää:

- Selkeän tilajaon
- Riittävät neuvottelu- ja vetäytymistilat
- Pintojen ja valaistuksen päivitykset
- Akustiikan ja jäähdytyksen perusrakennukset

Lisäksi on laadittu tarkemmat kustannusarviot Kuntalan A- ja B-rakennusten muutostöistä. Selvityksen ja tilasuunnittelun yhteydessä on myös tunnistettu tarpeen mahdollistaa IT-lähituella uudet tilat Blåa hallenista. Blåa hallenin edellyttävät muutostöiden kustannukset on arvioitu kunnan eri asiantuntijoiden toimesta.

B-rakennuksen osalta, jonka muutostyöt muodostavat valtaosan kustannuksista, on tunnistettu seuraavat kolme päätemaa, jotka ovat välttämättömiä, jotta rakennuksen tilat mahdollistavat

tarkoituksenmukaisen työskentely ympäristön suuremmalle määrälle työntekijöitä: Uusi parvi; Esteettömyys ja akustiikka; Neuvottelutilat.

Uusi parvi

Uusi parvi on ratkaiseva lisä tilakapasiteettiin. Ilman sitä B-taloon olisi haastava mahdollistaa yhdyskuntatalosta siirtyviä tiimejä.

Esteettömyys ja akustiikka

Esteettömyys on tunnistettu erityiseksi huoleksi mm. nykyisen parven käytön osalta. Portaiden turvallisuus ja helppokulkuisuus vaikuttavat suoraan käyttäjäkokemukseen ja tilojen käyttöasteeseen. Akustiset ratkaisut (matot, lasiseinät, akustiikkakatto, valoverhot) ovat välttämättömiä, jotta avotila + parvirakenne toimii asiantuntijatyötä tukevana työympäristönä.

Neuvottelutilat

Nykyinen käyttöastedata sekä kyselyiden tulokset viittaavat siihen, että uudistusta neuvottelutiloihin tarvitaan. Ryhmätilojen ja hybridihuoneiden rakentaminen on välttämätöntä, jotta työskentely uusissa tiloissa on sujuvaa.

A-rakennuksen uudistus

A-rakennuksen on rakennettu tukemaan erityisesti vuorovaikutusta ja hiljaisen työskentelyn sujuvuutta. Valinnat nojaavat sekä henkilöstön näkemyksiin että tavoitteeseen modernisoida Kuntalan sisäisiä työskentelytapoja ilman laajoja rakenteellisia muutoksia.

Blå hallenin uudistus

Kunnan IT-lähitukipalveluille (nykyisin B-rakennuksessa) on tunnistettu tarve uusille tiloille, jotta B-rakennuksen saadaan riittävät tilat yhdyskunta- ja ympäristön toimialan henkilökunnalle muuton jälkeen. Ainoaksi tarkoituksenmukaiseksi vaihtoehdoksi on todettu **Blåa hallenin vajaakäytössä olevat tilat**. Näihin liittyvät muutostyöt – paloturvallisuuden ja äänieristyksen parantaminen – sisällytetään Kuntalan kokonaiskustannuksiin, niiden oltava edellytys muutolle.

Suunnittelun ja selvityksen lopputuloksena on arvioitu hankkeen kokonaiskustannuksen olevan 900 000 €. Näistä noin 8/10 kustannuksista kohdistuisi B-rakennuksen tarvittaviin muutoksiin, vajaa 1/10 Blå hallenin tarvittaviin muutoksiin ja reilu 1/10 A-talon tarvittaviin muutoksiin. Kunta omistaa Yhdyskuntatalon kalusteet (neuvottelutilat, työpöydät jne.). Suunnittelussa on huomioitu näiden uusiokäyttömahdollisuudet. Niiltä osin kuin ei kalusteita ole mahdollista hyödyntää suoraan Kuntalassa on niille kuitenkin löydettävissä tilaa sekä käyttöä kunnan muissa rakennuksissa, kuten koulukiinteistöissä.

Huomioiden rakennuksen sekä vuokrasopimuksen asettamat rajoitukset ja erityisvaatimukset aiheutuvat kustannukset ovat kuitenkin arvioitu olevan kohtuullisia. Takaisinmaksuaika investoinnille, huomioiden pelkästään vuokrasäästöt ovat reilut viisi vuotta.

Kaikki esiintyvät summat ovat arvonlisäverottomia.

Yhteenveto

Yhdyskuntatalosta luopuminen mahdollistaisi sekä toiminnan että tilojen tehostamisen, jolla saavutettaisiin sekä taloudellisia säästöjä että toiminnallisia synergioita, varsinkin toimialojen välisen yhteistyön tiivistämisen kautta. Ennen lopullista päätöstä on myös neuvoteltava vuokraisännän kanssa toteutussuunnitelmasta sekä vuokrasopimuksen päivittämisestä. Lopullisesta muutosta ja sen edellyttävistä muutostöiden toteuttamisista tehdään erillinen päätös.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että lisätään 900 000 euron investointimääräraha vuodelle 2026 Kuntalan kampuksen muutostöitä varten.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Kommunstyrelsen beslutar föreslå för fullmäktige att ett investeringsanslag på 900 000 euro tilläggs för år 2026 för ändringsarbeten i Sockengårdens campus.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor