

# Kuntalan kampuksen muutostyöt / Ändringsarbeten i Sockengårdens campus

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 28.09.2026

391/02.02.01/2026

Valmistelija / Beredare: vs. hallintopäällikkö / tf förvaltningschef Riikka Strandström, riikka.strandstrom(at)sipoo.fi

Kuntalan kampuksen muutostöitä ja vuoden 2026 investointimäärärahojen lisäämistä käsiteltiin kunnanhallituksessa 8.12.2025. Kunnanhallitus päätti tuolloin palauttaa asian valmisteluun.

## **Sipoon kunnan strategia ja valtuustokauden tavoitteet**

Sipoon kunnan strategiaan toimenpiteisiin vuosille 2026-2029 kuuluu tilaratkaisujen kehittäminen. Tavoitteena on "Kuntalan kampuksen toiminnan muokkaaminen niin, että Yhdyskuntatalon henkilöstö on muuttanut Kuntalan tiloihin". Toimenpiteen mittarina on "Muutto Yhdyskuntatalosta Kuntalaan on toteutunut ja Yhdyskuntatalon vuokrasopimus on irtisanottu". Muutoksella pyritään tehostamaan tilojen käyttöä sekä vahvistamaan yksiköiden välistä yhteistyötä.

YK-talosta luopuminen ja toimintojen keskittäminen Kuntalaan on strateginen tilatehokkuustoimi: se vähentää päällekkäisiä neliöitä, parantaa toiminnan sujuvuutta ja vapauttaa resursseja kunnan ydintehtäviin. Toimenpide tukee myös strategian keskeisiä tavoitteita: tasapainoista taloutta, ympäristöystävällisyyttä ja hyvinvointia.

## **Taustatietoja Kuntalan kampuksen tiloista**

Kunnan johto-, hallinto- ja asiantuntijatehtävät sijaitsevat pääosin Kuntalan kampusalueella kahdessa eri rakennuksessa. Kuntalassa työskentelee vakituisesti noin 85 ja Yhdyskuntatalossa noin 65 kunnan työntekijää. Yhdyskuntatalossa toimivat keskitetysti yhdyskunta- ja ympäristötoimialan yksiköt ympäristövalvontaa ja rakennusvalvontaa lukuun ottamatta, jotka sijaitsevat Kuntalan B-rakennuksessa.

Kuntalassa on vapautunut tiloja, jotka olivat aiemmin Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen käytössä. Tiera Oy:n aiemmin käyttämät tilat ovat siirtyneet kunnan digihallinnon käyttöön. Kunta ei enää saa Kuntalan tiloista vuokratuloja, koska kaikki tilat ovat nykyisin kunnan omassa käytössä. Aiemmin ulkopuoliset käyttäjät maksoivat Kuntalan tiloista vuokraa noin 120 000 euroa vuodessa.

## **Vuokrasopimukset ja niiden asettamat rajoitukset**

Kunta ei omista Kuntalan kampuksen rakennuksia, vaan kaikki rakennukset on vuokrattu Lival Oy:ltä erilaisin ehdoin ja vuokra-ajoin. Kuntalan vuokrasopimus on voimassa 31.3.2034 saakka, minkä jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kahden vuoden molemminpuolisella irtisanomisajalla.

Yhdyskuntatalon vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva. Sopimus uusiutuu automaattisesti kuuden kuukauden jaksoissa, ellei sitä irtisanota vähintään kuusi kuukautta ennen uuden jakson alkamista. Talousarviokäsittelyn aikataulu huomioiden seuraava mahdollinen irtisanomisajankohta on 30.4.2027, jolloin vuokrasopimus päättyisi kuusi kuukautta myöhemmin eli 30.10.2027.

Tarvittavat muutostyöt voitaisiin toteuttaa pääosin kesälomakaudella 2027, jolloin ne häiritsisivät mahdollisimman vähän työskentelyä Kuntalan tiloissa.

### Kuntalan rakennusten asettamat rajoitukset

Kuntala koostuu kahdesta toisiinsa yhdistetystä rakennuksesta, A- ja B-rakennuksesta.

A-rakennusta ei alun perin ole suunniteltu kunnan nykyiseen käyttöön. Tämän vuoksi tilojen optimointi, erityisesti työntekijämäärän kasvaessa, on tavanomaista toimistorakennusta haastavampaa.

B-rakennus on alun perin suunniteltu teollisuushalliksi, minkä vuoksi se on avointa tilaa ja huonekorkeus on korkea. Kunta on muuttanut rakennuksen toimistokäyttöön rakentamalla siihen parven Kuntalaan siirtymisen yhteydessä. B-rakennukseen on tarkoitus sijoittaa Yhdyskuntatalosta siirtyvät yhdyskunta- ja ympäristötoimialan työntekijät, minkä vuoksi muutostarpeet ovat siellä A-rakennusta suuremmat. B-rakennuksen osalta tunnistettiin kolme keskeistä teemaa. Ne ovat välttämättömiä, jotta tilat soveltuvat tarkoituksenmukaiseksi työympäristöksi kasvavalle työntekijämäärälle. Teemat ovat uusi parvi, esteettömyys ja akustiikka sekä neuvottelutilat.

Aiempien selvitystöiden yhteydessä tunnistettiin myös tarve järjestää digihallinnolle ja IT-lähituelle uudet tilat Blåa halleniin Martinkyläntien toiselle puolelle. Tilojen muuttaminen työtiloiksi edellyttää rakennuslupaa ja mm. paloturvallisuuden ja LVIS-ratkaisujen huomioimista. Näiden muutostöiden kustannukset on arvioitu kunnan eri asiantuntijoiden toimesta.

### **Päivitetyt suunnitelmat ja kustannusarvio**

Kuntalan kampuksen muutostöitä suunniteltiin vuonna 2025. Tuolloin laadittua ehdotusta muutostöiden laajuudesta ja kustannuksista (900 000 €) ei hyväksytty talousarviokäsittelyn yhteydessä, eikä hankkeelle osoitettu investointimäärärahaa vuodelle 2026. Asia tuodaan uudelleen toimielinkäsittelyyn vuoden 2027 talousarvion yhteydessä.

Kunnanhallituksen jäsenille, valtuuston puheenjohtajistolle ja valtuustoryhmien puheenjohtajille järjestettiin 22.9.2026 Kuntalan ja Blåa hallenin tilojen katselmointi, jossa suunnitelmia esittelivät Maven Oy:n työympäristökonsultti Tommi Hokkanen yhdessä viranhaltijoiden kanssa. Vuonna 2025 laadittua suunnitelmaa on sittemmin päivitetty. Tilaisuudessa esitelty dokumentti on CloudMeetingissä oheismateriaalina.

Suunnitelma osoittaa, että toimintojen keskittäminen kuntalaan on toteutettavissa, kun tilankäyttö suunnitellaan joustavaksi ja käytännöt sovitaan selkeästi.

### Välttämättömät kehityskohteet

Kehityskohteita, jotka tulisi laittaa kuntoon riippumatta siitä, keskitetäänkö kaikki toiminnot saman katon alle:

- B-talon parven portaat, 25 000 – 30 000 €
  - Kierreportaat eivät ole esteettömät ja ovat työsuojelun näkökulmasta haasteelliset. Lisäksi ne rajoittavat parven hyötykäyttöä.
- Focus-neuvotteluhuone, 15 000 – 20 000 €
  - A-talon ruokalan yhteydessä olevan neuvotteluhuoneen lasitus ja äänieristys laajentaisi tilan käyttömahdollisuuksia.
- Akustiikka ja LVI, 80 000 – 90 000 €

- B-talon (ent. teollisuushalli) akustoinnin sekä ilmastoinnin parantaminen, erityisesti parvella, on oleellinen asiantuntijatyön tehokkuuden kehittämistä Kuntalassa.
- Taukotilan kunnostus, 20 000 – 25 000 €
  - B-talossa sijaitsevan taukotilan toiminnallisuuden kehittäminen tarpeita vastaavaksi mahdollistamaan epämuodolliset kohtaamiset.

Välttämättömien kehityskohteiden kustannukset yhteensä 140 000 – 165 000 €

#### Laajemman projektin kustannukset

Muutuskustannukset voidaan jakaa karkeasti kolmeen luokkaan:

- Tekninen ja rakenteellinen toteutus
  - Uusi parvi mahdollistaa riittävän määrän työpisteitä, 80 000 €
  - Blåa Hallenin paloturvallisuus ja luvitus työtilaksi, 80 000 €
  - LVIS-ratkaisut, 60 000 €
  - Sosiaali- ja varastotilat, 40 000 €
- Työympäristön toiminnallisuus
  - Varastointi ja suurtulostusratkaisut, 30 000 €
  - Neuvotteluhuoneet ja yhteiskäyttöiset työpisteet, 70 000 €
  - IT- ja AV-tekniikka, 20 000 €
- Suunnittelu ja toteutus
  - LVIS-, valaistus-, arkkitehti- ja sisustussuunnittelu, 50 000 €
  - YK-talosta siirtymisen aiheuttamat kustannukset, 40 000 €
  - Hankinnat ja logistiikka, 20 000 €

Laajemman projektin kustannukset yhteensä n. 490 000 €.

Takaisinmaksuaika investoinnille, huomioiden pelkästään vuokrasäästöt ovat 2,5-3 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 hyväksyy asian jatkovalmistelun ensi vuoden talousarviota varten yllä kuvatun mukaisesti.

====

Kommunstyrelsen godkänner den fortsatta beredningen av ärendet för nästa års budget baserande på beskrivningen ovan.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kunnanhallitus 08.12.2025 § 410