

Salon työllisyysalueen toimitilaratkaisu

Elinvoimajaosto 27.08.2024 § 85

Valmistelija

elinvoimajohtaja Mika Mannervesi, mika.mannervesi@salo.fi, 02 778 5001, projektipäällikkö Salla Seppälä, salla.seppala@salo.fi, 02 778 2156, työllisyyspäällikkö Minna Virta, minna.k.virta@salo.fi, 02 7782161

Taustaa

Osana TE2025-uudistukseen valmistautumista työllisyyspalveluissa on ollut keväästä 2023 lähtien käynnissä toimitilaselvitys, koska nykyiset ja siirtyvät toimitilat eivät ole riittävät ja tarkoituksenmukaiset Salon tulevan työllisyysalueen toimintaan. Salon työllisyysalueella paikallisten lähipalveluiden lisäksi valtaosa palveluista keskitetään Saloon. Salon kaupungin vastuukuntana järjestämissä työllisyyspalveluissa on myös muuta kuin lakisääteistä TE-palvelutoimintaa: avoin palvelupiste, työpajatoiminta, maahanmuuttajien ja kotoutumisen edistämisen palvelut sekä hankkeita. Hyvinvointialueen työllistymistä edistävä sosiaalityö ja pitkäaikaistyöttömien terveydenhuolto löytyvät työllisyyspalveluiden kanssa saman katon alta Waltista.

Nykytila

Nykytilanteessa työllisyyspalvelujen toimintaa on kolmessa toimipisteessä

- Waltti, Salorankatu 5-7, 1789 m². Suurin osa kuntakokeilun toiminnasta, työpajatoiminnan viisi työpajaa, Varhan työnhakijoille suunnattuja palveluita. Talossa työskentelee noin 45-50 työntekijää, käytössä on 29 eri tarkoitukseen soveltuvaa työhuonetta.
 - Vuokrasopimus voimassa toistaiseksi
 - Lisäksi moduulirakennus 150 m², vuokrasopimus päättyy 31.10.2024. Moduulissa 7 työhuonetta ja 7 työntekijää.
- Voimala, Vilhonkatu 2, 142 m². Työllisyyspalvelujen työnhakukeskus, päivystyspalvelut, Ohjaamo sekä kahvilapaja. Tiloissa työskentelee n. 5 työntekijää. Kaupungin omaa toimitilaa.
- Kaupungintalo, 1. krs, n. 90 m², maahanmuuton ja kotoutumisen edistämisen palvelut. 8 työhuonetta, joista 4 työhuonetta asiakastyöhön soveltuvia. Lisäksi 2. kerroksessa 3 työpistettä. Työntekijöitä n. 15. Kaupungin omaa toimitilaa.

IoT Campuksella sijaitsevasta toimitilasta on luovuttu kesäkuussa 2024 ennakkoiden tulevat toimitilaratkaisun ja toimintojen keskittämistarve.

Varsinais-Suomen TE-toimiston toimitilat sijaitsevat Salon keskustassa osoitteessa Torikatu 4. Vuokrasopimus siirtyy Salon kaupungille 1.1.2025 liikkeenluovutuksen yhteydessä. Toimitila pitää sisällään lähes puolet rakennuksesta, yhteensä 805 m² sijaiten rakennuksen 2. ja 3. kerroksessa. Työhuoneita on 11 ja lisäksi avotyötilaa. Toimitilat on suunniteltu noin 10 vuotta sitten silloisen TE-palvelutoiminnan ja valtion toimitilastrategian mukaisiksi. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi.

Tarpeet

TE-uudistuksessa valtion työvoimapalveluihin liittyviä tehtäviä siirtyy työllisyysalueiden vastuukunnille ja samalla tehtäviä hoitavaa henkilökuntaa siirtyy kuntien palvelukseen. Salon kaupungille siirtyy valtiolta 46 HTV:ta. Tämän lisäksi tulevissa TE-palveluissa työskentelee muuta henkilöstöä noin 16 HTV verran eli yhteensä noin 62 HTV. Salon

kaupungin muissa työllisyys- ja kotoutumispalvelujen toiminnoissa työskentelee vuonna 2025 arviolta lisäksi noin 23 HTV. Waltissa työskentelevää hyvinvointialueen henkilöstöä on tämän hetken tiedon mukaan noin 12 HTV.

Kasvava työntekijämäärä ja samalla palveltavien henkilö- ja työnantaja-asiakkaiden määrä edellyttää riittäviä ja asianmukaisia työ- ja asiakaspalvelutiloja. Salon kuntakokeilussa on toteutettu hyvin tuloksin asiakaspalveluperiaatteena saavutettavuutta sekä fyysistä lähipalvelua. Toimintamalli tarkoittaa laajoja päivystysaikoja sekä asiakkaiden kasvokkain tapahtuvaa palvelua. Tämä toimintamalli toteuttaa TE-palveluita säätelevän lainsäädännön nykyisiä periaatteita ja asettaa toimitiloille erityisesti saavutettavuuden kannalta vaatimuksia; mm. sijainti keskustassa, helppo löytää (sisäänkäynti katutasossa).

Työllisyyspalvelujen henkilökunta on osallistunut toimitilasuunnitteluun keväällä 2023. Henkilökunnan näkökulmasta toimitilojen turvallisuus, terveellisyys ja viihtyvyys nousivat keskeisiksi toiveiksi. Henkilökunta toivoi myös kokonaistilaratkaisua nykyisen hajasijoittamisen tilalle. Yhteisen toimitilan nähdään helpottavan asiakkaiden asiointia sekä tuovan työhön osaamista parantavia tekijöitä. TE-palvelu-uudistukseen liittyvässä valmistelussa on kuultu myös kuntalaisia avoimen internet-kyselyn kautta (kevät 2023) sekä asiakastyöpajan (kesäkuu 2024) avulla. Näistä tiloihin liittyviä toiveita olivat hyvä keskeinen sijainti sekä esteetön ja selkeä kulku tiloihin.

Toimitilaselvitys, prosessin eteneminen vuosina 2023-2024

Toimitilaselvitys käynnistyi keväällä 2023 toimitilojen kokonaiskartoituksella yhdessä Raami Arkkitehdit Oy:n kanssa. Yhteensä kaupungin työllisyyspalvelujen ja TE-toimiston toimitilaa oli 3284,3 m² viidessä eri toimipisteessä. Kaupungin työllisyyspalveluissa oli jo tuolloin merkittäviä tilahaasteita, liittyen erityisesti työllisyyden kuntakokeiluun ja uudistuneeseen asiakaspalvelumalliin, jossa asiakkaita tavataan ensisijaisesti kasvotusten. Waltin tilojen riittävyys on vaikeutunut entisestään henkilöstömäärän kasvettua kokeilun aikana ja se on vaatinut alati tehtäviä tila- ja työjärjestelyjä, esimerkiksi etätyöpäiviä vaikka työntekijän olisi tarve olla enemmän lähityössä. Osa Waltin toimitiloista, 172 m² on jälleenvuokrattu Varhalle ja samoissa tiloissa tapahtuvan yhteistyön turvaaminen sote-palvelujen kanssa on tärkeää jatkossakin. Varhalle jälleenvuokrattujen työhuoneiden lisäksi Varhan työntekijät käyttävät yhteiskäyttöön sovittuja neuvottelu-, sosiaali- ja muita tiloja. Kotoutumispalvelut ovat olleet kevästä 2023 lähtien kaupungintalolla, mutta toimitila ei ole lainkaan riittävä asiakastyön tarpeisiin nähden. Vilhonkadulla pääkirjaston kiinteistön palvelupiste Voimalan sijainti on erinomainen, mutta tilat eivät ole toimintaan soveltuvia. Ongelmana on pienet, ahtaat ja sokkeloiset tilat, joissa työturvallisuutta ja tietoturvaa on vaikea noudattaa. Toimitila on rakennettu alun perin ravintolatoimintaa varten ja se soveltuukin hyvin vuodesta 2017 alkaen tiloissa toimineelle kahvilapajalle, joka palvelee kirjastokävijöitä.

Kaupungin omat toimitilat on kartoitettu. Riittävän isoa, toimintaan soveltuvaa keskustassa sijaitsevaa toimitilaa ei ole saatavilla.

Elokuussa 2023 lähetettiin kiinteistönomistajille ja heidän edustajilleen kysely, jolla kartoitettiin mahdollisia toimitiloja keskustan alueelta työllisyyspalvelujen tuleviin toimitilatarpeisiin. Kyselyihin saatiin kolmelta toimijalta yhteensä neljä vastausta, joista kaksi vaihtoehtoa karsiutui jatkoselvitykseen. Tässä prosessissa tarkentui, että Walttiin Salorankadulle sijoittuu jatkossakin monialaiset palvelut mukaan lukien työpajatoiminta ja hyvinvointialueen kumppanit. Työpajatoiminnan rakentaminen uusiin tiloihin tulisi liian kalliiksi. Käytännössä uuteen toimitilaan sijoittuisi suurin

osa työvoimapalvelujen toiminnasta, työnhakukeskus (nyk. Voimala), kotoutumispalvelut ja hankkeet.

Yhteissuunnittelu kahden toimijan kanssa jatkui loppuvuoden ja tarjoukset saatiin alkuvuodesta 2024. Koonti ja tarjoukset esitely liitteissä 1-3.

Alkuvuodesta 2024 päätettiin vielä selvittää mahdollisen uudisrakentamisen mahdollisuutta ja kustannuksia. NMD Arkkitehdeiltä tilattiin hankeselvitys (liite 4). Selvityksessä tutkittiin mahdollisuuksia Salon kaupungin työllisyyspalvelujen toimitilojen sijoittamiselle Salon kaupungintalon tontille rakennettavaan laajennusosaan tai uudisrakennukseen. Toimitilatarpeet kartoitettiin laatimalla tilaohjelma. Laajennuksen sijoittamiselle löydettiin kolme vaihtoehtoa, joiden toiminnallisia edellytyksiä tutkittiin laatimalla suuntaa antavat pohjakaaviot. Vaihtoehtoista kolmas valittiin jatkosuunnitteluun ja siitä tehtiin kustannusarvio. Toimitilan laajuus olisi 1 300 m² sijoittuen kahdessa kerroksessa kaupungintalon eteläpuolelle. Kustannusarvio hankkeesta olisi 4.3.2024 laaditun laskelmamuiston mukaan 4 049 000 € alv 0 % (Haahtela-indeksi 97,0 / 1.2024).

Valmistelun aikana on käyty keskustelua myös muiden julkisten palvelujen kuin kaupungin palvelujen sijoittumisesta samoihin tiloihin. Kuntalaisten kannalta olisi joissakin tilanteissa hyödyllistä, että samassa osoitteessa voisi asioida sekä työllisyyspalveluissa että muiden julkisten palvelujen asiakkaana. Työllisyys- ja kotoutumispalveluiden kannalta joidenkin kumppaneiden kanssa toimiminen saman katon alla toisi synergiahyötyä. Keskustelujen kuluessa on todettu, että esimerkiksi Senaatti-kiinteistöillä ei ole edellytyksiä sitoutua pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen yksityisen tai kaupungin omistamiin tiloihin, mutta muutoin tilojen yhteiskäytöstä on mahdollista ja hyödyllistä keskustella asian edetessä.

Kokonaistilaratkaisu

Uudesta toimitilasta tulee Salon työllisyysalueen päätoimipiste ja sinne sijoittuu työvoimapalvelujen lisäksi työnhakukeskus, tapahtumatalo, nuorten ohjaamo, maahanmuuttajien osaamiskeskus mukaan lukien kotoutumispalvelut, hanketoimintaa ja mahdollisesti kumppaneita. Työllisyyspalvelujen monialaiset palvelut sijoittuvat edelleen Walttiin Salorankadulla, jossa tilat jaetaan Varhan työllisyyteen liittyvien palveluiden kanssa vaikeasti työllistyvien työnhakijoiden moniammatillisen verkoston turvaamiseksi. Kahvilapajan toiminta jatkuisi pääkirjaston kiinteistössä, mutta palvelupisteen puoleinen toimitila voidaan luovuttaa muuhun käyttöön kuten myös kaupungintalolla sijaitsevat kotoutumispalvelujen käytössä olevat toimitilat. Työllisyysalueen kunnissa Somerolla, Koskella ja Marttilassa on jatkossa lähipalvelun toteuttamiseen tarkoitetut toimitilat.

Saadusta kahdesta vuokratarjouksesta ja teetetystä uudisrakennuksen hankeselvityksestä kokonaistaloudellisimmaksi vaihtoehdoksi tulee Fesper Invest Oy:n vuokratarjous Torikatu 4 kiinteistöstä. Kymmenen vuoden vuokra-ajan kokonaiskustannus on 3 353 280 € (alv 0 %). Toimitila sijaitsee keskeisellä paikalla Salon keskustassa ja on helposti saavutettavissa. Remontoimalla toimitilaan on mahdollista sovittaa suunnitellut palvelut ja siitä saadaan toimiva kokonaisuus, johon voidaan mahdollisuuksien mukaan ottaa sijoittaa myös muita julkishallinnon toimijoita.

Työllisyyspalvelujen talousarviossa vuodelle 2024 ei ole varauduttu uusien toimitilojen vuokraukseen. Merkittävä osa sopimuksen kustannuksista kohdistuu kuitenkin tuleviin vuosiin eikä sen johdosta ole tarvetta esittää muutoksia kuluvan vuoden talousarvioon. Sopimus on kuitenkin pitkäaikainen ja sillä on merkittävä taloudellinen arvo, joten asian

periaatteellinen hyväksyminen edellyttää kaupunginvaltuuston päätöstä. Varsinaisen vuokrasopimuksen hyväksyminen ja muiden ehtojen tarkentaminen voidaan tehdä viranhaltijapäätöksellä tai tarvittaessa elinvoimajaoston päätöksellä.

Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Päätösehdotus	<p>Elinvoimajaosto esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen -valtuustolle ja se hyväksyy työllisyyspalvelujen toimitilojen vuokraamisen Fesper Invest Oy:n vuokratarjouksen mukaisesti niin, että elinvoimajohtaja valtuutetaan hyväksymään ja allekirjoittamaan lopullinen vuokrasopimus. Tarjous on vaihtoehdoista kokonaistaloudellisin. Toimitila täyttää remontin jälkeen sille asetetut edellytykset. Uusi vuokrasopimus korvaa valtiolta liikkeenluovutuksen yhteydessä Salon kaupungille siirtyvän samaa kiinteistöä koskevan vuokrasopimuksen.</p>
Päätös	<p>Jerina Wallius ehdotti Heimo Koskisen kannattamana seuraavaa: Asia palautetaan uudelleen valmisteluun ja kartoitetaan olemassa olevat kaupungin tilat.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että toimitetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat jäsen Walliuksen ehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.</p> <p>Suoritettussa äänestyksessä Käsittelyn jatkaminen sai 8 JAA ääntä (Siikonen, Anttila, Huittinen, Härri, Räike, Salomaa, Sjöholm-Nikkanen, Ryhtä) Jäsen Walliuksen ehdotus sai 3 EI ääntä (Koskinen, Wallius, Ketola) Tyhjä 0 Poissa 2 (Korimäki, Nurmi)</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että äänin 8 – 3 käsittelyä jatketaan.</p> <p>Elinvoimajaosto jatkoi asian käsittelyä.</p> <p>Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.</p> <p>Janne Ketola, Riitta Ryhtä, Anne Ahtiainen ja Henri Partanen poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.15.</p>
Tiedoksianto	Valmistelijat Vuokratarjouksen antaneet yritykset

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 273

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy työllisyyspalvelujen toimitilojen vuokraamisen Fesper Invest Oy:n vuokratarjouksen mukaisesti niin, että elinvoimajohtaja valtuutetaan hyväksymään ja allekirjoittamaan lopullinen vuokrasopimus. Tarjous on vaihtoehdoista kokonaistaloudellisesti edullisin. Toimitila täyttää remontin jälkeen sille asetetut edellytykset. Uusi vuokrasopimus korvaa valtiolta liikkeenluovutuksen yhteydessä Salon kaupungille siirtyvän samaa kiinteistöä koskevan vuokrasopimuksen.</p>

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto Toimistopalvelut

Kaupunginvaltuusto 21.10.2024
1296/00.01.02.02/2024

Esittelijä Kaupunginhallitus

Päätösehdotus Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy työllisyyspalvelujen toimitilojen vuokraamisen Fesper Invest Oy:n vuokratarjouksen mukaisesti niin, että elinvoimajohtaja valtuutetaan hyväksymään ja allekirjoittamaan lopullinen vuokrasopimus. Tarjous on vaihtoehtoista kokonaistaloudellisesti edullisin. Toimitila täyttää remontin jälkeen sille asetetut edellytykset. Uusi vuokrasopimus korvaa valtiolta liikkeenluovutuksen yhteydessä Salon kaupungille siirtyvän samaa kiinteistöä koskevan vuokrasopimuksen.

Päätös

Tiedoksianto Tarjouksen jättäneet
Valmistelijat
Elinvoimajohtaja