

VARASTOKIRJASTON UUDISRAKENNUSHANKKEEN TILARATKAISUN VUOKRAAMISTA KOSKEVA HALLINTOSOPIMUS

Taustaa

Vuonna 1989 toimintansa aloittanut Varastokirjasto on opetus- ja kulttuuriministeriön alainen valtakunnallinen kirjasto, joka palvelee tieteellisiä, yleisiä ja muita kirjastoja. Varastokirjaston tehtävä on vastaanottaa ja säilyttää suomalaisista kirjastoista siirrettävää aineistoa sekä asettaa se tarvitsijoiden käyttöön. Varastokirjaston toimintaa ohjaa Laki Varastokirjastosta (1078/1988) sekä Asetus Varastokirjastosta (94/1992). Varastokirjasto on osa tutkimuksen ja kansalaisten tiedon saannin infrastruktuuria. Kirjaston toiminta perustuu käyttökelpoisiin ja tarvittaessa laajentuviin toimitiloihin.

Keskitetyllä varastoinnilla on taattu se, että hankittu aineisto säilyy tutkijoiden ja muiden tiedontarvitsijoiden käytössä. Toiminta perustuu organisoituun, tilaintensiiviseen kokoelmatilaan. Näin toimien varastointi on voitu toteuttaa kustannustehokkaasti. Varastokirjaston toimintamenot olivat vuonna 2022 1,688 M€.

Ministeri Saarikko linjasi 12.10.2020, että Varastokirjastoa ei yhdistetä Helsingin yliopiston yhteydessä toimivaan valtakunnalliseen Kansalliskirjastoon, vaan Varastokirjasto säilyy itsenäisenä toimijana ja sen toimipaikkana säilyy Kuopio. Varastokirjaston nykyinen rakennus on vanha ja Senaatti totesi sen vaativan lähivuosina peruskorjauksen, tästä on Senaatti-kiinteistöjen Rambollilla teettämä selvitys joulukuulta 2019.

Kirjaston kokoelmatila täyttyy vuoden 2024 loppupuolella. Opetus- ja kulttuuriministeriön, Varastokirjaston ja Senaatin välisessä kokouksessa 5.1.2022 Senaatti ehdotti, että Varastokirjastoa ei peruskorjattaisi, vaan sille rakennettaisiin Kuopioon uudisrakennus, joka olisi pienempi ja tilatehokkaampi kuin peruskorjattu rakennus. Senaatin 12/2021 valmistuneessa tarveselvityksessä on ilmennyt, että Varastokirjaston kunto on huonompi kuin mitä aiemmin on arvioitu. Säilytettäviä rakennusosia ei käytännössä ole. Lisäksi peruskorjauksen edetessä voi ilmetä uusia korjauskohteita, jotka nostavat arvioituja korjauskustannuksia. Ministeri Kurvinen linjasi 14.2.2022, että aiemmin suunnitellun peruskorjauksen sijaan Varastokirjastolle rakennettaisiinkin uudistilat. Linjaus ei edellyttänyt vuoden 2022 talousarviossa olevan Varastokirjaston valtuutteen muutosta.

Senaatti-kiinteistöt on laatinut uudisrakennushankkeelle hankesuunnitelman 10.6.2022. Hankkeen toteuttamisen käynnistäminen edellyttää opetus- ja kulttuuriministeriön päätöksen tilojen vuokrauksesta, raha-asiainvaliokunnan puolta ja Senaatti-kiinteistöjen hallituksen investointipäätöksen. Opetus- ja kulttuuriministeriö tekee päätöksen vuokraamisesta saatuaan ensin raha-asiainvaliokunnan puoltavan lausunnon.

Valtioneuvoston määräyksen mukaan asiat, joissa on kysymys sitoutumisesta vähintään 5 000 000 euron arvoiseen useampaa vuotta koskevaan sopimukseen, kuten esimerkiksi uuden toimitilan vuokraus tai hallinnon tietojärjestelmä taikka liittyminen

kansainväliseen järjestykseen (kohta 2.1.3), tulee asettaa valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnan käsiteltäväksi. Lisäksi on huomioitava valtioneuvoston asetus valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta (242/2015) (2 §).

Nykytila

Nykyinen Varastokirjaston toimitila sijaitsee Kuopiossa, Kuopion Kirjatalo Oy -nimisessä teollisuuskiinteistössä. Rakennus on aiemmin toiminut SOK:n varastona, mutta on muutettu kirjastoaineiston varastotilaksi 1980-luvun loppupuolella. Kirjaston neliömäärää on voitu lisätä kokoelman karttuessa. Viimeisin laajennus on toteutettu vuonna 2014. Kirjastossa on painettua sekä musiikkiaineistoja yhteensä noin 103 hyllykilometriä. Asiakaspalvelua kirjastoille annetaan sähköpostitse ja puhelimitse. Kirjastossa ei käy tavanomaisia henkilöasiakkaita, ainoastaan satunnaisesti tutkimustyöhön liittyvään lähdemateriaaliin tutustujia.

Varastokirjasto toimii kirjojen, lehtien, musiikin sekä nuottien keskitettynä varastona. Erona muihin kirjastoihin Varastokirjaston kokoelmasta ei poisteta aineistoa, vaan sen määrä kasvaa vuosittain. Tätä nykyä kokoelma karttuu vuosittain noin 1 500 hyllymetrin verran.

Varastokirjasto ottaa vastaan poistettua, säilyttämisen arvoiseksi katsottua aineistoa, jota ei enää aktiivisesti käytetä siinä kirjastossa, mihin aineisto on hankittu. Kutakin nidettä otetaan kokoelmaan vain yksi kappale/kyseinen painos. Näin kokoelman kasvu pidetään maltillisena, eikä hyllyihin päädy useampia kappaleita saman teoksen samasta painoksesta. Varastokirjasto luetteloi vastaanotetun aineiston kaikille avoimeen Vaari-tietokantaan, jolloin aineisto on löydettävissä ja siten lainattavissa. Varastokirjaston kokoelmasta lähetetään aineistoa kirjastoille sekä lainaksi että skannattuina, tilaajalle jäävinä artikkeleina.

Toiminta perustuu organisoituun, tilaintensiiviseen kokoelmatilaan. Monografianimekkeiden ("kirja") lisäksi kokoelmatiloihin varastoidaan kausijulkaisunimekkeitä vuosijaksoineen ("lehtivuosikerta") ja musiikkiaineistoa ("LP- ja CD-levyt"). Kokoelmassa on myös nuotteja sekä erilleen hyllytettynä että monografioihin järjestettynä. Kokoelmaan luetteloitu aineisto hyllytetään saapumisjärjestyksen mukaisesti kolmeen kokoluokkaan hyllytilan käytön maksimoimiseksi. Hyllyjen täyttöprosentti on 100 %.

Varastokirjasto ei tarvitse hankkeen aikaisia väistötiloja, vaan toimintaa voidaan jatkaa nykyisissä tiloissa uuden Varastokirjaston toimitilan valmistumiseen saakka.

Kiinteistöstä, jossa nykyiset toimitilat sijaitsevat on sovittu tehtäväksi kauppa. Senaatti-kiinteistöjen ja kiinteistön ostajan välillä solmittavan vuokrasopimuksen mukaisesti Senaatti-kiinteistöt vuokraa vuokrauskohteen tarkoituksenaan vuokrata se Varastokirjastolle. Kauppa tehdään arviolta tammikuun 2023 lopussa.

Kaupasta johtuen Senaatti-kiinteistöjen ja Varastokirjaston kesken allekirjoitetaan nykyisistä tiloista uusi edelleenvuokrasopimus, joka on toistaiseksi voimassa oleva ja

päättyy vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen aikaisintaan 31.12.2023 ja vuokranantajan irtisanoessa aikaisintaan 31.12.2027. Irtisanomispäivämääristä on hyvä huomata ja tunnistaa se, että viimeistään 31.12.2027 lähtien Varastokirjastolla ei todennäköisesti ole enää tiloja nykyisessä rakennuksessa.

Tavoitteena on, että nykyisten tilojen vuokrasopimus päättyy neljä kuukautta uudisrakennuksen vuokra-ajan ja vuokranmaksuvelvollisuuden alkamisen jälkeen.

Vuokrasopimuksen kohde

Uudisrakennushankkeen kokonaislaajuus on 10 570,00 brm². Hankekustannusarvio on yhteensä noin 21,0 M€. Alustava suunnittelu- ja rakentamisaika on 1/2023–12/2024. Valtion toimistotilojen keskimääräinen tilatehokkuustavoite on 10 m² / henkilötyövuosi. Nykyisten tilojen tilatehokkuus on n. 27,2 m² / henkilötyövuosi (18 työntekijää ja toimisto/työskentelytiloja n. 490 m²). Varastokirjaston toiminnan erityislaadun takia realistinen tavoite on hankesuunnitelman mukaisesti monitilaympäristön ja sosiaalitilojen osalta n. 16,7 m²/ henkilötyövuosi. Kokoelmatilojen tilatehokkuuden osalta tulee huomioon ottaa tilojen helppo käytettävyys.

Uudisrakennus mahdollistaa tilasuunnittelun toimintojen mukaan, käyttäjän tarpeet paremmin huomioivaksi. Varastokirjaston tavoitteena on, että tässä yhteydessä voidaan kehittää myös nykyisiä palvelu- ja muita toimintoja sekä sujuvoittaa ydinprosesseja, kuten esimerkiksi logistiikkaa ja saavutettavuutta. Uudisrakennuksesta saadaan energiatehokkaampi ja käyttökustannuksiltaan edullisempi peruskorjaukseen verrattuna.

Toiminnallista nykytilaa on hankesuunnittelussa peilattu tulevaisuuden näkyymiin; kokoelman vuosittaiseen kasvuun, hyllyjärjestelmien muuntojoustavuuteen sekä entistä parempaan työergonomiaan. Uudishankkeessa sovelletaan Valtion toimitilastrategian tilatehokkuustavoitteita huomioon ottaen Varastokirjaston toiminnan erityispiirteet. Toimistotiloista suunnitellaan strategian mukaisesti monitilaympäristöjä, joissa on helposti saavutettavia tiloja kasvokkaista ja virtuaalista vuorovaikutusta ja yhteistyötä varten sekä tiloja yksilötyöskentelylle ja luottamuksellisten asioiden hoitamiseksi.

Varastokirjaston toimitilat hankintaan KVR-urakkana, jossa rakennusliike vastaa tontin hankinnasta sekä uusien toimitilojen suunnittelusta ja rakentamisesta. KVR-urakka on kilpailutettu kesän ja syksyn 2022 aikana Senaatti-kiinteistöjen toimesta. Tarjouskilpailuun osallistui kaikkiaan seitsemän rakennusliikettä, joista jatkoneuvotteluihin valittiin hankintamenettelyn (kilpailullinen neuvottelumenettely) mukaisesti neljä yritystä. Neuvotteluihin valittujen urakoitsijoiden suunnitteluratkaisuja kehitettiin kaikkiaan kahdessa erillisessä neuvottelussa, joiden perusteella laadittiin lopullinen tarjouspyyntö.

Tarjousten jättivät annettuun määräaikaan (18.11.2022 klo 12:00) mennessä seuraavat yritykset:

- YIT Suomi Oy
- Lujatalo Oy
- SRV Rakennus Oy

NCC Suomi Oy ei jättänyt tarjousta.

Tarjousten valintaperusteena on kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous, jossa yhteenlasketut hinta- ja laatuasteet ovat korkeimmat. Tarjouksen hinnan painoarvo oli 70 % ja laadun 30 %. Vertailtavana tarjoushintana käytettiin KVR-urakan ja tontin yhteenlaskettua kiinteää kokonaishintaa. Laadussa arvioitiin ja pisteytettiin sisätilojen, piha- ja ulkoalueiden sekä tontin tekijöitä. Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen teki SRV Rakennus OY, jonka tarjouksen kokonaispistemäärä oli 96,1 pistettä. Tarjouksen mukainen arvonlisäveroton kiinteä kokonaishinta on 18 494 820,00 €, josta tontin osuus on 374 820,00 € (alv 0 %). Hankkeen muut kustannukset (hakevaraukset ja rakennuttajan kustannukset ovat noin 2,5 M€ (alv 0 %).

Taloudelliset vaikutukset

Varastokirjaston tiloja koskevan uudisrakennushankkeen kokonaiskustannusarvio on noin 21,0 M€ (alv 0 %). Hanke on kokonaisuudessaan vuokravaikutteinen. Nykyisten toimitilojen vuokra on noin 0,53 M€ (alv 0 %) vuodessa. Uudisrakennushankkeen jälkeen Varastokirjaston kokonaisvuokra-arvio on noin 2,0 M€ (alv 0 %) vuodessa. Varastokirjaston tarvittava lisävuokra uudishankkeen jälkeen on näin ollen noin 1,5 M€ (alv 0 %) vuodessa.

Vuokramenot maksetaan momentilta 29.40.04 olemassa olevien määrärahojen puitteissa. Vuoden 2022 valtion talousarvio sisältää Varastokirjaston toimintamomentilla 29.40.04 valtuuden seuraavasti: ”Varastokirjasto saa tehdä toimitilansa uuden vuokrasopimuksen siten, että siitä aiheutuva menojen lisäys on vuodesta 2023 alkaen vuositasolla enintään 500 000 euroa ja menojen lisäys vuositasolla vuodesta 2024 alkaen on enintään 1 500 000 euroa.” Vuokrasopimuksesta päättäminen siirtyi vuodelle 2023, joten valtuus uusittiin vuoden 2023 talousarviossa.

Vuoden 2023 talousarvio sisältää seuraavan valtuuslauseen: ”Varastokirjasto saa tehdä toimitilansa uuden vuokrasopimuksen siltä osin kuin vuoden 2022 talousarviossa myönnettyä valtuutta ei ole käytetty.” Vuosien 2022–2025 ja 2023–2026 JTS-asiakirjoissa on vuodesta 2023 varattu Varastokirjaston vuokrien lisärahoitusta 500 000 euroa ja vuodesta 2024 varattu 1 500 000 euroa vuodessa. Vuoden 2023 ja 2024 lisävuokrarahat tullaan perumaan, sillä niille ei ole tarvetta.

Tavoitteena on, että Varastokirjaston muutto uuteen toimitilaan aloitetaan alkuvuonna 2025. Uuden toimitilan vuokran (n. 2,0 M€/v) lisäksi varaudutaan neljän kuukauden vuokraan vanhan toimitilan osalta, yht. 0,22 M€ / 4kk (vuokra + sähkö). Muuttoon varataan aikaa kuusi kuukautta.

Uusi toimitila otetaan käyttöön kesällä 2025. Tilat kalustetaan ja varustetaan tarkoituksenmukaisilla irtokalusteilla ja AV-laitteilla. Irtokalustehankintoihin on esitetty Toiminnan ja talouden suunnitelmassa 2024–2027 (TTS) 110 000 euroa sekä muuttokustannuksiin kertaluonteisena palvelujen ostona 1 000 000 euroa.

Toimitilamuutoksen on lisäksi arvioitu tuovan muutoksia Varastokirjaston toiminnan edellyttämiin toimitila- ja turvapalveluihin. Palveluiden kustannuksista ei ole vielä ar-

vioita. Palvelutarpeen tarkempaa määrittelyä, kustannusten kartoittamista ja budjetointia on mahdollista jatkaa toteutussuunnittelun yhteydessä, alkaen alkuvuodesta 2023. Tällöin voidaan tehdä kustannuspohjainen vertailu nykyisiin vastaaviin palveluihin, ja kilpailuttaa palvelut hyödyntäen joko Senaatin tai Hanselin puitejärjestelyitä.

Varastokirjasto on esittänyt edellä mainitussa TTS-asiakirjassa vuosittaisen budjettilähtöisen kehityksen aikavälillä 2024–2027. TTS-asiakirjassa on vuotta 2025 koskien ilmoitettu seuraavasti:

Vuonna 2025 kertaluonteiset kustannukset ovat	
irtaimen hankinta	110 000 euroa
muuttokustannus sekä muuttovaiheessa	1 000 000 euroa
Kuopion Kirjatalo Oy:n vuokrat, 4 kuukautta (vanha tila)	220 000 euroa
Yhteensä	1 330 000 euroa

Opetus- ja kulttuuriministeriön välisessä vuoden 2023 tulossopimuksessa on mainittu, että viraston budjetti vuonna 2025 on 3 181 000 euroa. Varaus sisältää uuden toimitilan vuokran, mutta ei muutonaikaista vuokratulua vanhan toimitilan osalta.

Yhteenveto	Laajuus brm ²	Vuokra n. M€/v (alv. 0 %)
Nykytilanne	7 674 brm ²	n. 0,53 M€/v (alv 0 %)
Uudishankkeen jälkeen	10 570,00 brm ²	n. 2,0 M€/v (alv 0 %)
Lisärahoituksen tarve (vuodessa)		n. 1,5 M€/v (alv 0 %)
Kertaluonteinen muuttokustannus		n. 1,0 M€ (alv 0 %)

Esitys

Opetus- ja kulttuuriministeriö esittää, että raha-asiainvaliokunta puoltaa Varastokirjaston uudisrakennuksen tilojen vuokraamista koskevan hallintosopimuksen allekirjoittamista Senaatti-kiinteistöjen kanssa.