

TYÖ- JA ELINKEINOMINISTERIÖ
Neuvotteleva virkamies
Anu Jänkälä

Muistio
14.3.2024

Liite

TYÖ- JA ELINKEINOMINISTERIÖN ESITYS VARSINAIS-SUOMEN ELY-KESKUKSEN VUOKRASOPIMUKSEN HYVÄKSYMISESTÄ

Työ- ja elinkeinoministeriö esittää, että se voisi hyväksyä valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (242/2015) 2 §:n mukaisesti ELY-keskusten ja TE-toimistojen kehittämis- ja hallintokeskuksen (KEHA-keskus) ja Senaatti-kiinteistöjen välisen toimitilan vuokrasopimuksen osoitteessa Itsenäisyydenaukio 2 (valtion virastotalo), 20800 Turku. Vuokrauskohteen käyttäjä on Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Nykyiset toimitilat

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen nykyiset tilat sijaitsevat osoitteessa Itsenäisyydenaukio 2, Turun virastotalo. Vuokrattujen tilojen määrä on 4 463 m² ja niiden vuosivuokra on noin 1 255 000 euroa (ilman alv). Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, molemminpuolinen irtisanomisaika on 12 kk. Nykyinen vuokrasopimus tulee päättyämään uuden sopimuksen alkaessa. Kiinteistön omistaa Senaatti-kiinteistöt.

Tiloissa työskentelevän henkilöstön määrä on noin 372 henkilöä. Toimistotilatehokkuus on 8,9 m²/hlö. Vuokratustannus henkilöä kohden on 3 374 euroa vuodessa. Kiinteistössä sijaitsevat Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lisäksi Business Finland, Digi- ja väestötietovirasto, Varsinais-Suomen TE-toimisto, Lounais-Suomen aluehallintovirasto, Traficom, Väylävirasto, Maanmittauslaitos, Taike, Fimea, Ruokavirasto, Tilastokeskus ja Senaatti.

Uudet toimitilat

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen uudet toimitilat, edelleen samassa osoitteessa Itsenäisyydenaukio 2, ovat osa valtion palvelu- ja toimitilaverkkouudistusta, jonka tarkoituksena on luoda yksi yhteinen valtiohallinnon ja Kelan asiakaspalveluverkko vuoteen 2029 mennessä sekä tiivistää toimitilojen määrää valtion toimitilastrategian mukaisesti. Valtion virastotalo muunnetaan usean toimijan nykyaikaiseksi monitilaympäristöksi. Hanke valmistuu vaiheittain vuosien 2024–2025 aikana. Yhteisessä hankkeessa ovat mukana Varsinais-Suomen ELY-keskus, Lounais-Suomen aluehallintovirasto, Maanmittauslaitos, Business Finland, Lääkealan turvallisuus- ja kehittämiskeskus Fimea, Taiteen edistämiskeskus, Digi- ja väestötietovirasto, Ruokavirasto, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Väylävirasto, Rikosseuraamuslaitos, Luonnonvarakeskus, Metsähallitus, Verohallinto, Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt.

ELY-keskuksen toiminta sijoittuu Turun virastotalon yhteiseen työympäristöön talon A- ja B-osassa 2– 9. kerroksissa. Lisäksi 1. kerrokseen tehdään yhteinen käyntiasiointipalvelu. Toimistotilojen tarve vähenee Varsinais-Suomen ELY-

keskuksella nykyisiin tiloihin verrattuna noin 1000 m². ELY-keskuksen vuokrasopimuksen mukaisessa uudessa työympäristössä tilaa on yhteensä 3465 m², josta toimistotilaa noin 2200 m². Henkilöstön määrä on 372. Uuden ratkaisun toimistotilatehokkuus on 4,9 m²/henkilö. Toimistotila vähenee merkittävästi, mutta yhteisessä työympäristössä virastolla on kuitenkin todellisuudessa käytössään suurempi määrä yhteiskäyttöisiä tiloja kuin vuokrasopimukseen on merkitty.

Vuokrasopimus Senaatti-kiinteistöjen kanssa alkaa arviolta 1.7.2025, kun muutostyöt ja tilojen kalustaminen valmistuvat. Vuokrakustannus on 74 052 euroa/kk, jolloin vuosivuokraksi muodostuu noin 888 000 euroa (ilman alv). Vuokrasopimus on valtion vuokrajärjestelmän mukaisesti toistaiseksi voimassa oleva, 12 kuukauden irtisanomisajalla. Vuokra perustuu omakustannushinnoitteluun eikä sopimuksessa ole jäännösarvoa.

Muutos nykyisestä vuokrasopimuksesta uuteen vuokrasopimukseen

Uuden vuokrasopimuksen myötä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen vuosivuokra laskee nykyiseen sopimukseen verrattuna noin 366 000 eurolla. 10 vuoden aikana säästää nykyiseen vuokrasopimukseen verrattuna syntyy noin 4,5 milj. euroa.

	Nykyinen sopimus	Uusi sopimus	Muutos
Kokonaispinta-ala, m ²	4 463	3 465	-998
Toimistopinta-ala, m ²	3 311	2 199	-1 112
Henkilömäärä	372	372	0
Tilatehokkuus, m ² /hlö	12,0	9,3	-2,7
Tilatehokkuus tsto, m ² /hlö	8,9	4,9	-4
Tilakustannus, euroa/hlö/vuosi	3 374	2 389	-985
Neliövuokra, euroa/m ² /kk	23	21	-2
Kokonaisvuokra, euroa/kk (ilman alv)	104 592	74 052	-30 540
Vuosivuokra, euroa/vuosi (ilman alv)	1 255 100	888 623	-366 477
Vuokrat 10 vuoden ajalta, euroa (alv 24%)	15 563 240	11 018 927	-4 544 313

Esitys

Edellä mainitun perusteella työ- ja elinkeinoministeriö pitää perusteltuna esittää KEHA-keskuksen ja Senaatti-kiinteistöjen välisen toimitilan vuokrasopimuksen hyväksymistä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen toimitilojen osalta.