

Muistio

11.12.2024

VN/33728/2024
VN/33728/2024-VM-3

Kehittämis- ja hallintotoiminto
Tietojohdaja Vesa Lipponen

Etelä-Suomen aluehallintoviraston (AVI) Helsingin toimipaikan työympäristön kehittäminen ja vuokrasopimuksen solmiminen

Esitys

Valtiovarainministeriö esittää, että Etelä-Suomen aluehallintovirasto (AVI) oikeutetaan solmimaan sopimus yhteisen työympäristön käytöstä Senaatti-kiinteistöjen kanssa Helsingin toimitiloista (Pasilan virastokeskus, Ratapihantie 7).

Aluehallintoviraston ja Senaatti-kiinteistöjen välille solmitaan valtion vuokrajärjestelmän mukainen, toistaiseksi voimassa oleva sopimus yhteisen työympäristön käytöstä, jossa uuden hinnoittelumallin mukaisesti tilojen kustannus perustuu tilojen käyttöön. Sopimusmalli yhdistää aiemmat vuokra- ja palvelusopimukset ja €/m² -hinnoittelun sijaan laskutusperusteena on tarvittavien käyttöoikeuksien määrä. Lisäksi voi olla asiakaskohtaisia erityistiloja, joiden kustannukset muodostuvat €/m² -perusteisesti. Aluehallintoviraston sopimuksen Pasilan virastokeskuksen yhteisen työympäristön käytöstä arvonlisäveroton vuosikustannus on noin 0,78 miljoonaa euroa (alv 0 %). Kymmenelle vuodelle laskettuna sopimuksen arvo arvonlisäveroineen on noin 9,83 miljoonaa euroa. Aluehallintoviraston toiminnan ja talouden suunnittelussa tullaan huomioimaan tämän esityksen perusteella toimitilakustannusten vähennyksenä 100 000 euroa/vuosi vuodesta 2026 alkaen sekä investointimenojen lisäyksenä yhteensä 30 000 euroa kalustamis-, varustamis- ja muuttokustannuksiin vuodelle 2026.

Taustaa

Pasilan virastokeskuksessa osoitteessa Ratapihantie 7, Helsinki toimii tällä hetkellä 16 valtion virastoa. Työnteon tavat ovat muuttuneet ja sen myötä käyttöasteet ovat olleet Pasilan virastokeskuksessa keskimäärin 19 %. Lisäksi kunnalle siirtyvä TE-toimisto on poistumassa kiinteistöstä kaupungin tiloihin vuoden 2025 alussa, joten virastokeskukseen on mahdollista muodostaa valtion toimitilastrategian mukainen yhteinen työympäristö 12 asiakkaalle. Tavoitteena hankkeessa on ensisijaisesti saada aikaan toimitilakustannussäästöjä, vähentää valtion ulkopuolelle maksettavan vuokran määrää sekä parantaa virastokeskuksen käyttöastetta. Lisäksi hankkeessa huomioidaan varautumisen näkökulmat osana yhteisten työympäristöjen valtakunnallista verkostoa. Virastotalon K1-kerrokseen tehdään julkisen hallinnon yhteinen asiakaspalvelupiste (Suomi-piste), johon tässä vaiheessa tulee mukaan 8 toimijaa.

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Valtiovarainministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

PL 28
00023 Valtioneuvosto

Snellmaninkatu 1 A
Helsinki

0295 16001
+358 295 16001

kirjaamo.vm@gov.fi

Muiden VM:n palvelu- ja toimitilaverkoston uudistamishankkeessa mukana olevien toimijoiden osallistumista käyntiasiointipalveluun tarkastellaan viimeistään siinä vaiheessa, kun Uudenmaan alueellisen projektiryhmän työ valmistuu vuoden 2025 aikana.

Pasilan virastokeskuksen kehittämisen lähtökohtana on toteuttaa valtiovarainministeriön julkisen hallinnon yhteisten työympäristöjen konseptikokonaisuuden mukaiset laadukkaat, monipuoliset ja joustavat työtilat valtion työntekijöille, parantaa tilankäytön tehokkuutta sekä edistää yhteiskäyttöisyyttä. Hanke on tarkoitus toteuttaa vaiheittain vuosina 2024–2026 siten, että sopimukset yhteisen työympäristön käytöstä allekirjoitetaan vuoden 2024 lopussa ja muutot tapahtuvat vuosien 2025–2026 aikana. Varsinaiset rakennustyöt toteutetaan pääosin vuoden 2025 aikana vaiheistetusti niin, ettei ulkopuolisia väistötiloja tarvita. Hankkeessa hyödynnetään laajasti myös Virastokeskukseen jo toteutettuja monitilaympäristöjä niin, että niihin kohdistuvat muutostyöt ovat hyvin pieniä. Yhteisessä hankkeessa ovat mukana Verohallinto, Tilastokeskus, Sosiaaliturva-asioiden muutoksenhakulautakunta, Maanmittauslaitos, Digi- ja väestötieto-virasto, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Aluehallintovirasto, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Metsähallitus, Väylävirasto, Energiavirasto ja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto. Lisäksi vuonna 2026 toimintansa aloittavan Lupa- ja valvontaviraston myötä hankkeeseen tulee myöhemmin mukaan myös Valvira. Julkisen hallinnon yhteiseen asiakaspalvelupisteeseen (Suomi-piste) mukaan tulevat lisäksi myös International House Helsinki -brändin alla toimivat Migri sekä Helsingin ja Vantaan kaupungit.

Hankkeen yhteydessä on kehitetty yhteisiä toimintatapoja valtioasiakkaiden kesken niin asiakaspalveluun kuin yhteiskäyttöisiin työtiloihinkin liittyen. Osana hanketta on sovittu muutosjohtamisen projektista, joka keskittyy yhteisten työtapojen ja pelisääntöjen rakentamiseen sekä yhteisöllisyyden tukemiseen. Hanke toteuttaa toimitilastrategian tavoitetta yhteiskäyttöisistä tiloista ja mahdollistaa jatkossa entistään joustavammat työympäristöt hankkeessa mukana oleville asiakkaille.

Yhteisen työympäristön tilakokonaisuus muodostuu pääosin yhteisistä työtiloista monitilaympäristössä sekä yhteiskäyttöisistä työ-, tauko-, projekti-, sosiaali- yms. tukitiloista. Tietyille toiminnallisille erityispiirteille on voitu nimetä erillisiä asiakaskohtaisia alueita tai työpisteitä.

Etelä-Suomen aluehallintoviraston (AVI) nykyiset tilat ja vuokrasopimus

Aluehallintoviraston nykyiset tilat sijaitsevat Ratapihantie 9, Helsinki, jossa toimistotilat sijoittuvat kiinteistön 1. ja 2. kerrokseen. Vuokrattujen tilojen määrä on noin 2 500 m², ja niiden arvonlisäveroton vuosivuokra on noin 0,49 miljoonaa euroa (alv 0 %). Toimistotilojen osuus on noin 1750 m². Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, molemminpuolinen irtisanomisaika on 12 kk. Nykyinen vuokrasopimus tulee päättymään uuden sopimuksen alkaessa. Osa vuokratuista tiloista on yhteiskäyttöisiä Museoviraston kanssa. Museovirasto on irtisanonut vuokrasopimuksensa päättymään 28.2.2025.

Tiloissa työskentelevän henkilöstön määrä on noin 290 henkilöä. Toimistotila-tehokkuus on noin 6,03 m²/hlö. Vuokratustannus henkilöä kohden on noin 1 718 euroa vuodessa. Kiinteistössä toimii aluehallintoviraston lisäksi Museovirasto ja Valvira.

Etelä-Suomen aluehallintoviraston (AVI) uusi tilaratkaisu ja sopimus yhteisen työympäristön käytöstä

Toimistotilat sijoittuvat Pasilan virastokeskuksen yhteiseen työympäristöön 1.–6. kerroksiin. Lisäksi K1-kerrokseen tehdään yhteinen käyntiasiointipalvelu. Taustana suunnittelussa on ollut valtiovarainministeriön julkisen hallinnon yhteisten työympäristöjen konseptikokonaisuus. Omien toimistotilojen tarve vähenee aluehallintoviraston nykyisiin tiloihin verrattuna noin 1500 m².

Uudessa yhteisessä työympäristössä tilaa on yhteensä noin 37 100 m², josta toimistoneliöiden osuus on n. 27 000 m². Henkilöstön määrä yhteensä on noin 5 052. Uuden ratkaisun toimistotilatehokkuus on 5,3 m²/hlö, varsinaisia työpisteitä tiloissa on 1 789 kpl ja työnteon paikkoja yhteensä 2 658 kpl.

Sopimus Senaatti-kiinteistöjen kanssa alkaa arviolta 1.6.2026, kun muutostyöt tiloissa valmistuvat. Käyttöoikeuksien hinta on yhteensä noin 598 euroa/kk/käyttöoikeus, jolloin käyttöoikeuksien vuosikustannukseksi muodostuu noin 574 000 euroa (alv 0 %). Tarkka kustannus määräytyy siinä

vaiheessa, kun palveluiden hinnat sopimusten alkamisvaiheessa tarkistetaan vastaamaan toteutuneita, kilpailutettuja hintoja. Sopimus yhteisen työympäristön käytöstä on valtion vuokrajärjestelmän mukaisesti omakustannusperusteinen sekä toistaiseksi voimassa oleva, 12 kk:n irtisanomisajalla.

Yhteiskäyttöisten toimistotilojen käyttöoikeuksien määrä tarkistetaan vuosittain todellisen käytön mukaiseksi. Rajoitettujen yhteiskäyttöisten toimistotilojen käyttöoikeuksien määrä ei tarkistuksen perusteella laske, vaan käyttöoikeuksien muutos on neuvotteluasia. Käyttöön perustuvat hinnantarkistukset tehdään samanaikaisesti sopimuksen indeksitarkistuksen yhteydessä. Käyntiasiointipalvelun kustannus määräytyy käyntiasiointimäärien perusteella.

	käyttöoikeudet kpl	Tilat palveluna €/v	Palvelut €/v
AVI	80	637 448 €	146 180 €
DVV	92	1 157 332 €	280 820 €
ELY	111	851 080 €	190 275 €
Energiavirasto	29	228 308 €	52 034 €
IHH		94 881 €	27 995 €
Maanmittauslaitos	64	693 445 €	151 932 €
Metsähallitus	34	293 437 €	58 965 €
SAMU	18	222 360 €	44 296 €
Tilastokeskus	186	1 448 655 €	348 256 €
Traficom	65	1 702 665 €	394 853 €
Tukes	53	440 954 €	97 541 €
Verohallinto	469	3 811 733 €	956 853 €
Väylävirasto	122	1 048 210 €	226 806 €
yhteensä		12 630 508 €	2 976 806 €

Taulukko käyttöoikeuksien määrästä sekä toimitilakustannuksista eriteltyinä tiloihin ja palveluihin.

Uuden sopimuksen myötä aluehallintoviraston Helsingin toimipaikan vuokraan verrattavat tilakustannukset lisääntyvät noin 151 000 euroa vuodessa ja työympäristössä siirrytään toimitilastrategian mukaiseen yhteiseen työympäristöön. Aluehallintovirastolle on kuitenkin palautumassa 1.3.2025 lukien Museovirastolle vuokratut tilat, joiden vuokratustannus on vuositasolla noin 279 000 euroa (alv 0 %), jolloin uuden sopimuksen myötä aluehallintoviraston vuokraan verrattavat tilakustannukset tulevat vähentymään noin 128 000 euroa vuodessa. Hankkeeseen sisältyy toiminnallisia tilamuutoksia sekä omistajalähtöisenä kustannuksena osaan muutosaluetta kohdistuva peruskorjausosuus sekä talotekniikan ajanmukaistamista.

Kokonaisuutena hanke vähentää valtion ulkopuolelle maksettavaa vuokran määrää noin 8,5 miljoonaa euroa vuodessa (alv 0 %) ja yhteensä vuokraan verrattavaa tilakustannusten säästöä tulee hankkeessa mukana oleville virastoille noin 8,5 miljoonaa euroa vuodessa (alv 0 %).

Sopimukseen yhteisen työympäristön käytöstä sisältyy valtakunnallisessa yhteisten työympäristöjen verkostossa yhtenäinen palvelukokonaisuus.

Käyttöoikeuksien lisäksi tilajärjestelystä ja monitilaratkaisusta aiheutuu muita välillisiä pysyviä ja kertaluonteisia kustannuksia. Yhteinen työympäristö kalustetaan pääosin olemassa olevin kalustein, mutta sen lisäksi varustamiseen ja muuttojärjestelyihin arvioidaan kuluvan noin 30 000 euroa. Nämä kustannukset toteutuvat pääosin vuonna 2026.

Aluehallintoviraston toiminnan ja talouden suunnittelussa tullaan huomioimaan tämän esityksen perusteella toimitilakustannusten vähennyksenä 100 000 euroa/vuosi vuodesta 2026 alkaen sekä investointimenojen lisäyksenä yhteensä 30 000 euroa kalustamis-, varustamis- ja muuttokustannuksiin vuodelle 2026.

Liitteet -

Jakelu

Tiedoksi