

## **Haapaniemenkatu 28 toimitilojen vuokraus Kuopion kaupungin työllisyyspalvelulle**

### **Toimitilajohtaja Hannu Väänänen Tilakeskuksen toimitilajohtaminen**

Kuopion strategia 2030 luo pohjan kaupungin työllisyyspalvelun perustehtävälle. Pitkäaikaistyöttömyyden ja nuorisotyöttömyyden vähentäminen ja työttömien työelämään tai opintoihin sijoittumisen tukeminen on kuntalaisten hyvinvoinnin edistämisen kannalta olennaista. Alueen elinvoimaisuuden ja yritysten toiminnan turvaamiseksi on puolestaan tärkeää, että työssäkäyntialueella on saatavilla osaavaa työvoimaa. Tämän perustehtävän toteuttamiseksi on työllisyyspalvelussa toteutettu palvelujen uudistus- ja kehitystyötä 2017-2019 työllisyyttä edistävän toiminnan uudistamiseksi sekä asiakasläh- töisten, joustavien, kustannustehokkaiden ja vaikuttavien palvelukokonai- suuksien jäsentämiseksi ja vakiinnuttamiseksi.

Osana tätä kehitystyötä on kevästä 2019 valmisteltu palvelualue- ja organi- saatorajat ylittävänä laajoina toiminnallisina muutoksina nuorten ohjaamon ja aikuisten vastaavien ohjaus- ja neuvontapalvelujen rakentamista Kuopioon. Toiminnallisten muutosten keskeisenä ajurina on ollut painopisteen siirtämi- nen työttömyyttä ja työttömyysjaksojen pitkittymistä ehkäiseviin toimiin. Nuorten ohjaamon ja aikuisten ohjaus- ja neuvontapalvelujen käytännön to- teuttaminen tapahtuu vahvoihin kumppanuuksiin pohjautuen yhteistyössä mm. TE-toimiston, Kelan, oppilaitosten, kolmannen sektorin ja alueen hanke- toimijoiden kanssa. Kaupungin roolina on tarjota kokonaisuuden rakentumi- selle vahva palvelualusta.

Nuorten ohjaamon ja aikuisten ohjaus- ja neuvontapalvelujen koordinaatio- vastuu on työllisyyspalvelussa. Toiminnallisten muutosten toteuttaminen vaa- tii työllisyyspalvelun tilojen uudelleen järjestelyä niin, että nykyisistä Asema- katu 38-40 tiloista luovutaan ja uudenlaiset helposti saavutettavat monitila- ratkaisut haetaan torin ympäristöstä. Asemakatu 38-40:n tiloihin on suunnit-eltu sijoitettavan kouluviraston toimintoja, joten tilat eivät ole jäämässä tyh- jilleen vaan niitä voidaan hyödyntää kaupungin palvelutuotannossa. Toimin- nallisten muutosten toteuttaminen nykyisissä tiloissa on ongelmallista mm. tilojen riittävyden ja saavutettavuuden kannalta. Lisäksi tilajärjestelyissä tu- lee huomioida mahdollinen keväällä 2020 alkava työllisyyden kuntakokeilu, joka tuo toteutuessaan Kuopion kaupungillekin vastuuta TE-palvelujen järjes- tämisestä. Samansuuntaista kuntien ja TE-palvelujen välistä yhteistyömallia, jossa TE-asiantuntijat työskentelevät yhdessä kaupungin työllisyyskoordi- naattoreiden kanssa, on toteutettu TE-toimiston kanssa jo nykyisellään AS- KEL-hankkeen kautta. Asemakadun tila-ahtaus estää kuitenkin toiminnan laajentamisen sovittuihin mittoihin. Nykyisiin tiloihin ei saada järjestettyä toiminnallisten muutosten vaatimuksille asianmukaisia asiakaspalvelu-, työ- ja vastaanottotiloja.

Työllisyyspalvelu on hakenut ELY-keskuksen kehotuksesta ESR-rahoitteista Työllisyyden palvelutori –hanketta ajalle 1.4.2020-31.3.2023. Toteutuessaan em. hankkeen kautta voidaan rahoittaa osa uusien tilojen kustannuksista ja kalusteratkaisuista hankeaikana. Työllisyyspalvelun / työllisyyden kuntako-

25.11.2019

keilun perustoiminta ja tilakustannukset rahoitetaan myös hankeaikana työllisyyspalvelun käyttösuunnitelmasta. Huomionarvoista on, että tilatarve ei poistu työllisyyden palvelutori –hankkeen jälkeenkään vaan nuorten ohjaamo ja aikuisten ohjaus- ja neuvontapalvelut jäävät osaksi työllisyyspalvelujen kokonaisuutta. Tilavuokrat katetaan hankkeen jälkeen kokonaisuudessaan työllisyyspalvelun käyttösuunnitelmasta em. hankkeesta vapautuvalla kuntarahoitusosuudella eikä lisärahoitusta niihin tarvita. Mikäli kuntakokeilun toiminta ei vakiinnu kuntien tehtäväksi odotetulla tavalla 2022, voidaan työllisyyspalvelun tiloihin ottaa mukaan alueen muita työllisyystoimijoita (asiakaspalvelupisteen laajentaminen, järjestöjä tai hanketoimijoita).

Tilakeskus on syksyn 2019 aikana kartoittanut sopivia, vapaita toimitiloja kokoluokassa 850 - 1000 hum<sup>2</sup> Kuopion keskeiseltä kaupunkialueelta, muutamien korttelien etäisyydellä Kuopion torista. Vapaiden tilojen kartoituksessa käytettiin apuna myös Tilakeskuksen puitesopimuksella toimivia kiinteistövälittäjiä. Tilojen kartoituksen tuloksena ei löytynyt suoraan yhtään toiminnalliset vaatimukset täyttävää toimitilaa, mutta riittävän kokoinen ja muokattavissa oleva 935 hum<sup>2</sup> tila löytyi Kiinteistöosakeyhtiö Haapaniemenkatu 28:n 2.kerroksesta. Osa näistä tiloista on tällä hetkellä vuokrattuna 6 kk vuokrasopimuksella, mutta kiinteistöyhtiön isännöitsijällä on tarjota heille korvaavia tiloja toisaalla.

Jotta kyseiset 935 hum<sup>2</sup> toimitilat Haapaniemenkatu 28:n 2.kerroksesta voidaan vuokrata kaupungin palvelutuotantoon, tulee tiloissa tehdä kunnostus- ja muutostöitä. Vuokranantaja suorittaa tilojen korjaus- ja muutostyöt, joiden kustannukset lisätään vuokraan. Aikataulullisesti tilat olisi mahdollista ottaa käyttöön 1.4.2020 alkaen. Muutostyökustannuksista johtuen vuokrasopimusta lähdettiin luonnostelevaan 5-vuoden määräaikaisena, jolloin vuokra olisi 23 375€/kk eli 25€/m<sup>2</sup>/kk. Vuokraan sisältyy 45m<sup>2</sup> suuruiset sosiaali- ja pukuhuonetilat rakennuksen 3.kerroksesta.

Vuokralaisen vastuulle tulevia kustannuksia ovat lisäksi: sähkö-, vesi- ja siivouskustannukset, jotka käyttötarkoituksen mukaisissa tiloissa ovat yleensä noin 3,5€/ m<sup>2</sup>/kk. Lisäksi toiminnanharjoittaja vastaa tilojen ATK-, vartiointi kalustekustannuksista. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja ensimmäinen vuokrantarkistus on tammikuussa 2021. Työllisyyspalveluiden nykyiset tilakustannukset ovat Asemakatu 38-40 kohteesta n. 200 000€/v eli tilakustannukset tulevat nousemaan kokonaisuudessaan vuositasolla 114 000€.

## Esitys

Esitän, että kaupunginhallitus valtuuttaa toimitilajohtaja Hannu Väänäsen allekirjoittamaan Kuopion Tilakeskuksen ja Kiinteistöosakeyhtiö Haapaniemenkatu 28:n välisen 5-vuotisen määräaikaisen vuokrasopimuksen, siten että kuukausivuokra on 23 375€/kk alv. 0% ja vuokranmaksu alkaa 1.4.2020.

## Liitteet

- 5 9582/2019 Vuokrasopimusluonnos
- 6 9582/2019 Haapaniemenkatu 28 pohjapiirrosluonnos

## Valmistelija

Hannu Kosunen

Pirjo Oksanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5132

puh. +358 44 718 1711

## Päätösehdotus

25.11.2019

154 §

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

**Päätös**

Työllisyyspalvelujohtaja Pirjo Oksanen, kiinteistötekninen asiantuntija Hannu Kosunen ja toimitilajohtaja Hannu Väänänen olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa. He poistuivat kokouksesta yleiskeskustelun jälkeen.

Puheenjohtaja Antti Kivelän ehdotuksesta kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

