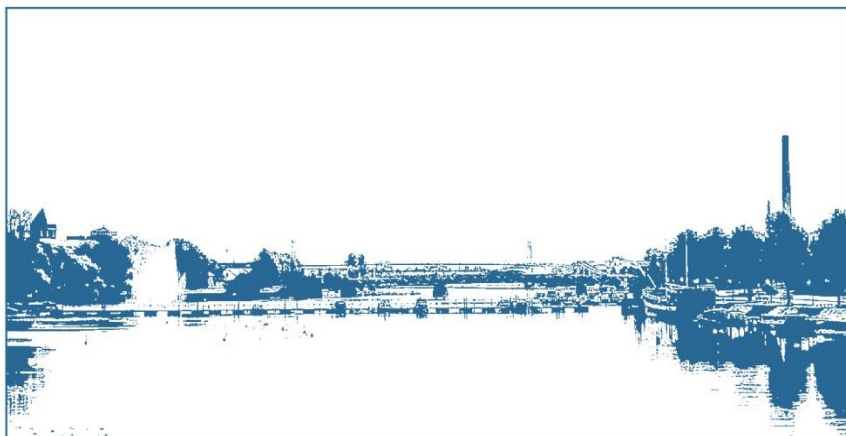


Konsernin toimitilajärjestelyjä selvittäneen työryhmän loppuraportti 19.9.2014

PORI

**ESITYS KONSERNIN
TOIMITILAJÄRJESTELYIKSI
KAMPUSRATKAISUN YHTEYDESSÄ**



Esitys konsernin toimitilajärjestelyiksi kampusratkaisun yhteydessä

1. TAUSTA JA TYÖSKENTELEY

Kaupunginjohtaja asetti 29.4.2014 työryhmän selvittämään kampusratkaisusta ja kouluverkkopäätöksestä aiheutuvia kiinteistöjärjestelyjä. Työryhmän puheenjohtajana toimi apulaiskaupunginjohtaja Kari Hannus ja jäseninä olivat seuraavat henkilöt: Jukka Kotiniemi, Markku J Lehtonen, Jari Leinonen, Jouni Lampinen, Jytta Poijärvi-Miikkulainen (sihteeri) sekä WinNova Oy:n että SAMK:n edustajat Pekka Träskelin ja Jussi Koskinen. Työryhmään kutsuttiin mukaan myöhemmin myös Kari-Matti Haapala.

Työryhmä käytti konsernin toimitilajärjestelyitä valmistelleen työryhmän raporttia oman työnsä pohjana. Työryhmä kävi läpi raportissa mainitut tilat, niiden suunnitelmat sekä otti huomioon myös uudet tilajärjestelyissä huomioitavaksi otetut tilat.

2. KIINTEISTÖ OY PORIN AMMATTIOPISTOLTA VAPAUTUVAT RAKENNUKSET

2.1 Yleistä

Kaupunginhallituksen 21.1.2013 tekemän kampusratkaisun myötä Satakunnan ammattikorkeakoulun tiloja vapautuu muuhun käyttöön seuraavasti: Tiedepuisto 26 017 m² ja Tiilimäki 10 640 m². Tiedepuiston tilat jakautuvat Kiinteistö Oy SAMK:n (17 530 m²), Kiinteistö Oy AMK:n (5430 m²) ja Vääntiö Oy:n (3050 m²) hallinnoimiin tiloihin. Tiilimäen tiloista Koy SAMK:n tiloja on 7715 m² ja Koy AMK:n 2930 m².



Tarkoitus on, että Winnova siirtää toimintojaan näihin Satakunnan Ammattikorkeakoululta vapautuviin tiloihin Tiedepuistoon. Winnova ei välttämättä ota kaikkia vapautuvia tiloja Vähäraumalta käyttöönsä. Winnovan toimintojen siirtymisen seurauksena Winnovan Kiinteistö Oy Porin Ammattiopestolta vuokraamia rakennuksia ja tiloja jää tyhjilleen.

Sekä Winnovan että Satakunnan Ammattikorkeakoulu Oy:n rakennusten vuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2019 saakka. Valtionosuuksien palautusvelvollisuus tulee selvittää myynnin ja uuskäytön yhteydessä. Työryhmä lähtee siitä, että esitetyissä vaihtoehtoissa ei palautusvelvollisuutta synny.

Konsernin toimitilajärjestelyjä selvittänyt työryhmä on tarkastellut tilojen tulevaa käyttöä pitäen silmällä kaikkia mahdollisia käyttötarkoituksia. On harkittu kiinteistöjen myyntiä. Hinta-arvioita ei ole tehty eikä hankittu. Uuskäytön mahdollisuuksia on selvitelty TPK:n ja kiinteistöyhtiön toimesta. Samalla on todettu, että rakennukset eivät pääosin ole purkukuntoisia. Työryhmä on myös tarkastellut kiinteistöjen asemakaavoja.

Työryhmän esitysten täytäntöönpanon yhteydessä tulee selvittää rakennuskustannukset, jotka syntyvät muutettaessa tiloja uuskäyttöön sopiviksi, sekä Kiinteistöyhtiölle tulevien myyntitulojen verolisuus ja se, mihin tulot käytetään.

Winnovalle vuokrattujen rakennusten korjauskustannuksiin sisältyvä arvonnalisävero on kiinteistöyhtiölle todellinen kulu, jota ei voi ohjata vähennysjärjestelmään. Kiinteistöyhtiö voi hakeutua arvonnalisäverolliseksi kaikkien niiden tilojen osalta, joihin esitetään uutta, arvonnalisäverovelvollista toimintaa.

Seuraavassa vapautuvia rakennuksia käsitellään yksittäin. Rakennuksia tarkastellaan nykytilanteen, työryhmän ehdotuksen ja ehdotuksen taloudellisten vaikutusten kautta.

2.2 Puinnintie 2

Nykytila

Puinnintie 2 on vuonna 1968 rakennettu talouskoulun rakennus. Rakennuksen vuokrattu huoneala on 1 459 m². Rakennus sijaitsee asemakaavan mukaisella opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella, YO-tontti. Tiloissa toimi Winnovan kotityö- ja puhdistuspalveluala sekä talouskoulu, nykyisin tila on tyhjiään.



Ehdotus

Työryhmä esittää, että rakennus otetaan ensin palveluliikelaitoksen ja kasvatus- ja opetusviraston käyttöön nopealla aikataululla ja käynnistetään kaavamuuks. Myöhempien tilaratkaisujen yhteydessä rakennus myydään.

Taloudellinen vaikutus

Kiinteistöyhtiö saa myyntituloa.

2.3 Rautatiepuistokatu 5

Nykytila

Rautatiepuistokatu 5 on vuonna 1938 rakennettu entinen tyttöjen ammattikoulun rakennus. Rakennuksen vuokrattu huoneala on 5 901 m². Rakennuksessa on lisäksi 1 149 m²:n kylmä ullakko. Rakennus sijaitsee yleisten rakennusten korttelialueella, Y-tontilla. Tiloissa toimii Winnovan elintarvikealan, hius- ja kauneudenhoitoalan sekä vaatetusalan opetus. Lisäksi tiloissa ovat ammattistartti-toiminta, opiskelijapalvelut ja kahvila-myymälä.



Ehdotus

Työryhmä esittää, että rakennus myydään saneerattavaksi asuntokäyttöön. Ennen myyntiä kaava tulee muuttaa. Tontille on mahdollisuus myös rakentaa uudisrakennus asuntokäyttöön.

Taloudellinen vaikutus

Kiinteistöyhtiö saa myyntituloa.

2.4 Rautatiepuistokatu 7

Nykytila

Rautatiepuistokatu 7 on vuonna 1952 rakennettu entinen poikien ammattikoulun rakennus. Rakennuksen Winnovalle vuokrattu huoneala on 6 251 m². Rakennuksessa toimii myös Palmgren-konservatorio, jolle on vuokrattu 3 463 m² päärakennuksesta ja tiloja purkukuntoisesta piharakennuksesta. Rakennus sijaitsee yleisten rakennusten korttelialueella, Y-tontti. Tiloissa toimii Winnovan cateringala, sosiaali- ja terveysala, opiskelijaravintola Prikka ja henkilöstöravintola Skooli.



Ehdotus

Työryhmä esittää, että Porin seudun kansalaisopisto siirretään rakennuksen vapautuvaan Tasavalankadun puoleiseen 2 536 m²:n siipeen. Kansalaisopiston nykyinen huoneala on 2 130 m². Tällöin kirjasto voi luopua investointiohjelmaan sisältyvästä uudisrakennushankkeesta ja saneerata käyttöönsä kansalaisopiston nykyiset tilat.

Työryhmä esittää myös, että Rautatiepuistokatu 7 tiloihin siirtyy toinen keskitetyn opiskelijaterveydenhuollon toimipiste. Huonokuntoisen piharakennuksen käyttömahdollisuudet tai purkaminen tulee selvittää kiireellisesti. Palmgren-konservatorion piharakennuksessa toimineet osastot siirtyvät Rautatiepuistokadun puoleisiin tiloihin, mikäli se on toimintojen kannalta mahdollista.

Rautatiepuistokatu 7 kiinteistöihin voidaan sijoittaa myös muita tällä hetkellä vuokralle otetuissa tiloissa olevia toimintoja.

Taloudellinen vaikutus

Kirjaston laajennusinvestoinnin sijaan tulee kahden tilan saneeraus. Vältetään uuden tilan rakentaminen ja ylläpitokustannukset. Ulkoisia vuokratuloja muuttuu konsernin sisäiseksi kuluksi.

2.5 Luvianpuistokatu 1

Nykytila

Luvianpuistokatu 1 muodostuu vuonna 1960 rakennetusta vanhasta osasta ja vuonna 1980 rakennetusta lisärakennuksesta. Rakennus tunnetaan entisenä kauppaoppilaitoksena. Rakennuksen vanhan osan vuokrattu huoneala on 5 171 m² ja lisärakennuksen 2 229 m². Rakennus sijaitsee opetus-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella, YO-tontti. Tiloissa toimivat Winnovan liiketalouden ja kaupan ala, matkailuala, sosiaali- ja terveysala sekä tietojenkäsittely.



Ehdotus

Työryhmä esittää, että rakennukseen siirretään kaikki Teknisen palvelukeskuksen toiminnot. Kasvatus- ja opetusvirasto voidaan sijoittaa rakennuksen uuteen osaan. Tarpeen mukaan hyödynnetään yhteiskäyttötiloja TPK:n kanssa.

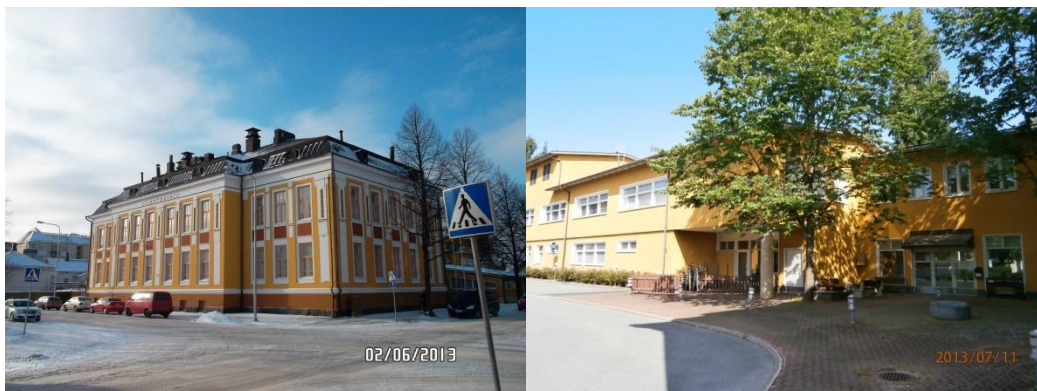
Taloudellinen vaikutus

Taloudelliset hyödyt syntyvät kun ulkopuolisista vuokratiloista siirrytään konsernin sisäisiin tiloihin.

2.6 Liisankatu 20

Nykytila

Liisankatu 20 muodostuu vuonna 1902 rakennetusta vanhasta osasta ja vuonna 1990 rakennetusta uudisrakennuksesta. Rakennus tunnetaan Malminpään kouluna. Rakennuksen vanhan osan vuokrattu huoneala on 1 737 m² ja uudisrakennuksen vuokrattu huoneala 1 619 m². Rakennus sijaitsee yleisten rakennusten korttelialueella, Y-tontti. Tiloissa toimivat hotelli- ja ravintola-ala, opiskelijapalvelut ja ravintola Liisanpuisto.



Ehdotus

Uudisosa on jäämässä Winnovan ravintolakäyttöön. Vanha osa vuokrataan ulkopuoliselle taholle. Vanhaan osaan voidaan sijoittaa myös kodinhoitajat SK:n vanhoista tiloista Valtakadulta.

Taloudellinen vaikutus

Vanhaan osaan voidaan sijoittaa nyt ulkopuolisella vuokralla olevia kaupungin toimintoja. Tilaan voidaan mahdollisesti saada myös ulkopuolisia vuokralaisia ja tätä kautta saada vuokratuloja.

2.7. Ulasoorintie 6

Nykytila

Ulasoorintie 6 on vuonna 1959 rakennettu teollisuusrakennus, entinen Mölnlycke. Rakennuksen pinta-ala on 3 329 m². Tontilla on kaupungin omistuksessa oleva n. 1 000 m²:n peltihalli. Rakennukset sijaitsevat Porin Aikuiskoulutussäätiöltä vuokratulla tontilla. Tontti sijaitsee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella, T-tontti. Tiloissa toimivat Winnovan sähkö- ja automaatiotekniikka, tieto- ja tietoliikennetekniikka sekä teknologia.



Ehdotus

Työryhmä esittää, että Porin kaupunki ostaa tontin Porin Aikuiskoulutussäätiöltä, koska maanvuokrasopimus päättyvässä vuonna 2016. Tilojen tyhjennettyä opetuskäytöstä Winnovan toimintojen siirrettyä Tiedepuistoon, kiinteistö myydään.

Taloudellinen vaikutus

Kiinteistöyhtiölle kertyy myyntituloa kiinteistön myynnistä.

2.8. Ulasoorintie 21

Nykytila

Ulasoorintie 21 on vuonna 1976 rakennettu teollisuusrakennus, entinen Ilvesmeri. Rakennuksen huoneala on 1 559 m². Tontilla on myös Porin ammattiopiston aikoinaan rakentama 389 m²:n halliosa. Tontti sijaitsee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella, T-tontti. Tiloissa toimii nuorten rakennusala.



Ehdotus

Työryhmä esittää kiinteistön myyntiä tilojen tyhjennettyä opetuskäytöstä.

Taloudellinen vaikutus

Kiinteistöyhtiö saa myyntituloa.

3. KAUPUNKIKONSERNIN VAPAUTUVAT RAKENNUKSET JA TILAJÄRJESTELYT

3.1 Yleistä

Kampusratkaisu mahdollistaa kaupunkikonsernin tilojen sijoittamisen pois ulkopuolisilta vuokra-tiloista. Sitä ennen on mahdollisuus sijoittaa jo nyt Winnovalta vapaina oleviin tiloihin kaupungin toimintoja ja vapauttaa rakennuksia esimerkiksi myyntiin.

3.2 Antinkatu 2



Antinkatu 2:ssa on tilaa 3 270 m², joista talouspalveluiden käytössä 859 m² ja palveluliikelaikoksella 1 789 m². Antinkatu 2 toiminnoista palveluliikelaitos siirtyy Puinnintielle. Taloushallinnolle etsitään uuden toimitilat osana toimintojen järjestelyä. Antinkatu 2 tyhjennettyä kiinteistö myydään.

3.3 Antinkatu 6



Antinkatu 6:n kolmikerroksisessa rakennuksessa on tilaa 2 883 m², joista IT-palveluiden käytössä 1233 m² ja matalassa osassa 1 669 m², josta pysäköinninvalvonnalla 120 m². Lisäksi rakennuksissa toimii yhdistyksiä. IT-palvelut siirtyvät Winnovan entisiin tiloihin Länsipuisto 24:ään. Pysäköinninvalvonnalle ja yhdistyksille etsitään uudet tilat. Rakennuksen tyhjennettyä käynnistetään toimet rakennuksen myymistä varten.

3.4 Teljäntorin osakkeet

Teljäntorin Antinkadun puolella on perusturvan käytössä 2 389 m². Nämä toiminnot siirtyvät nopealla aikataululla Otavankatu 3:n kasvatusta ja opetusvirastolta vapautuviin tiloihin. Teljäntorin osakkeet voidaan myydä tai miettiä niille muuta käyttöä keskeisiä toimitiloja tarvitseville toimintoille (esim. Monikulttuuriyhdistys, Veteraaniyhdistykset, Sinfoniettan toimisto).



Lukuun ottamatta Teljäntorin osakkeita, myytävää rakennuskantaa Antinkadun tiloista tulisi 6 153 m². Näiden tilojen vuotuisiksi ylläpitokuluiksi voi arvioida 370 000 €.

4. KOULUVERKKORATKAISUSSA VAPAUTUVAT RAKENNUKSET

4.1 Yleistä

Kaupunginvaltuusto päätti 28.4.2014 § 55 Porin kaupungin kouluverkon kehittämisestä. Kouluverk-
koratkaisun myötä lakkautetaan viisi alakoulua sekä kaksi lukiota. Lisäksi Meri-Porin koulusta muo-
dostetaan yhtenäiskoulu. Neljä koulukiinteistöä poistuu käytöstä: Lattomerén koulu (1.8.2015),
Mäntyluodon koulu (1.8.2015), Pihlavan koulu (1.8.2015) ja Toukarin koulu (1.8.2017)

4.2 Vapautuvat rakennukset

Lattomerén koulu (1.8.2015)



Kiinteistöllä on kaksi rakennusta. Koulurakennus, jossa ovat luokkatilat ja liikuntatila sekä pihassa erillinen varistorakennus. Perusturva tutkii käyttömahdollisuutta, sen lisäksi vaihtoehtona myynti tai vuokraaminen ulkopuoliselle yhteistyökumppanille.

Mäntyluodon koulu (1.8.2015)



Kiinteistöllä on kolme rakennusta. Varsinainen koulurakennus, jossa luokkatilat, Oskar Heine –
huvila, jossa teknisen työn ja tekstiilityön tilat sekä pihassa oleva wc-rakennus. Heine saataisiin
myytyä, mutta on liian lähellä varsinaista koulurakennusta. Myydään kokonaisuutena. Vaatii ase-
makaavan muutoksen.

Pihlavan koulu (1.8.2015)



Kiinteistöllä on neljä rakennusta. Kaksi vanhempaa koulurakennusta, joissa luokkatiloja, keittiö ja ruokala sekä liikuntasali. Yksi uudempi koulurakennus, jossa luokkatiloja sekä esiopetuksen ja teknisen työn tilat. Lisäksi on erillinen lämpökeskus. Selvitetään yhden rakennuksen käyttöä vapaa-aikaviraston toiminnoille. Selvitetään myös muut käyttömahdollisuudet. Voidaan paloitella osiin, vaatii myyntitilanteessa kaavamutoksen.

Toukarin koulu (1.8.2017)



Kiinteistöllä on kolme rakennusta. Kaksi koulurakennusta, joissa luokkatilat ja keittiö ja ruokala sekä erillinen varistorakennus. Myyntiin.

5. MUUT TILAT JA TILATARPEET

Otavankatu 3 vapautuu perusturvan käyttöön nopealla aikataululla. Tämä vapauttaa Teljäntorin osakkeet joko myyntiin tai muuhun käyttöön. Lisäksi Otavankadulle muuttaa myös ulkopuolisilta vuokratuista tiloista Teljäntorilta ja Porin Talosta toimintoja.



Otavankadulta Opetek muuttaa IT-hallinnon kanssa samoihin tiloihin Länsipuisto 24:ään ja kasvat-
tus- ja opetusvirasto Puinnintielle.

SAMK:n Tiilimäeltä vapautuville tiloille selvitetään käyttömahdollisuuksia. Sote-alueen ja sairaan-
hoitopiirin tilatarpeet selvitetään, samoin mahdollisuutta tarjota tiloja myös yritystiloiksi tai muu-
hun käyttöön.



6. KONSERNIN TOIMITILAT VUOKRATILOISSA

Vuokralle otetut tilat:

Käyttäjä	Tila	Kustannus	
Tekninen palvelukeskus Yrjönkatu 6	Leijonaverkot Oy	5 573m ²	720 000€/v
Monikulttuuriyhdistys	Korkal Oy	443 m ²	56 900€/v

Herttuantori			
Keskustan alueen kotihoito	Oy	530m ²	66 700 €/v
Valtakatu			
Veteraanijärjestöt ym.	Satakuntaliitto	620 m ²	67 275€/v
Teljäntori Yrjönkatu			
Lastensuojelutoimisto	Poriplan Oy	666 m ²	70 000€/v
Teljäntori Yrjönkatu			
Psykososiaaliset palvelut	Hartela Oy	960 m ²	110 000€/v
Yrjönkatu 20			

Tähän on kerätty tiedot keskeisistä vuokralle otetuista kohteista. Yhteinen neliömäärä on 8 792 m² ja vuokratu 1.090.875 €/v. Vuokralle otetuista tiloista tulee luopua mahdollisimman laajasti, koska kampusratkaisu merkitsee kaupungille vastuuta uusista vuokralle otetuista neliöistä.

Työryhmän ehdotus: Luovutaan kaikista näistä tiloista heti kun mahdollista.

7. YHTEENVETO

Myynti

Työryhmä esittää Puinnintie 2:n, Rautatienpuistokatu 5:n, Antinkatu 2:n, Antinkatu 6:n ja Ulasoorintie 6:n ja Ulasoorintie 21:n myyntiä. Yhteinen myytävä lämmin huoneala on 18 401 m². Myynnistä syntyy säästöä vuotuisissa ylläpitomenoissa n. 1.000.000 €. Näiden lisäksi säästöä syntyy korjauskustannuksissa, jotka ovat arviolta saman verran kuin ylläpitomenot, n. 1.000.000 €/v. Myyntituloa syntyy 300 €:n neliöhinnalla 5.520.300 €. Näiden lisäksi työryhmä esittää kouluverkkoratkaisun myötä vapautuvien koulurakennusten myyntiä raportissa esitetyllä tavalla. Koulurakennuksista saatavat myyntitulot ovat suhteellisen pienet, mutta säästyvät ylläpitokustannukset ovat huomattavat.

Ulkopuolisilta vuokratut tilat

Järjestely vapauttaa konsernin ulkopuolisilta vuokratuista tiloista lähes 9000 m² osalta. Säästynyt vuokratu on nykyisten vuokrien mukaan 1.090.875 €/v.

Yhteensä säästöä syntyy n. 3.000.000 €/v (vuotuiset vuokrat, ylläpito- ja korjauskulut).

Uuskäyttö

Opetus- ja kasvatustoimen hallinto esitetään siirrettäväksi Puinnintielle mahdollisimman nopeasti, jotta Otavankatu 3:n kolmas kerros ja osa toisesta sekä ensimmäisestä kerroksesta vapautuvat perusturvan käyttöön. Rautatienpuistokatu 7 Tasavallankadun puoleiseen siipeen 2 536 m² sijoitetaan kansalaisopisto. Kirjasto saa kansalaisopiston nykyiset tilat laajennusta varten. Kirjaston yhteyteen voidaan siirtää myös Hööveli ja Porina Teknisen palvelukeskuksen siirtyessä Luvianpuistokadulle.

Liisanpuisto 20 rakennuksen vanhaan osaan 1 737 m² etsitään sopiva käyttäjä siten, että järjestely vapauttaa vuokralle otettua tilaa. Winnova jää edelleen vuokralla metsäopistolla, Professorintie 5:ssä ja Tallitien lentokonehallissa. Samoin Winnova jää vuokralla Porin Aikuiskoulutussäätiön tiloihin Ulasoorintie 12:ssa ja 14:ssa sekä Luuta-Kreetantie 1:ssä.

Muuta

Kiinteistö Oy SAMK, Kiinteistö Oy Porin ammattiopisto sekä Satakunnan Koulukiinteistöt Oy:n tytäryhtiöt Kiinteistö Oy AMK Pori ja Kiinteistö Oy PTO Pori fuusioidaan.

