

## **Maaseutupalveluiden toimitilajärjestelyt**

2248/00.01.02.02/2021

Rakennus- ja ympäristölautakunta 19.05.2021 § 76

Valmistelija: maaseutupalvelupäällikkö Kirsti Lepistö, kirsti.lepisto@salo.fi,  
puh. 044 7787 200

### Maaseutupalveluiden tilatarpeiden taustaa

Salon kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 4.6.2018 vuokrata Maaseutu- ja lomituspalveluiden toimistotilaksi Örninkatu 15 A yläkerran (2 kerros). Osa toimistotiloista on ollut edelleen vuokrattuina ProAgrialle ja Maatalousyrittäjien eläkelaitokselle. Kaupunginlakimies irtisanoi vuokrasopimukset maaseutupalveluiden esityksestä siten, että ne päättyvät 31.12.2021. Maaseutupalveluiden tavoitteena on hankkia muuttuvaa tilantarvetta vastaavat, mutta asiakaspalvelumahdollisuuksiltaan nykyistä vastaavat toimitilat. Irtisanomiseen päädyttiin, koska lomituspalvelut siirtyvät 1.1.2022 lukien Vehmaan kunnan alaisuuteen ja nykyiset vuokratilat ovat jatkossa maaseutupalveluiden käyttötarpeeseen nähden suuret.

Maaseutupalveluiden uusia tilavaihtoehtoja on kartoitettu. Tilojen arvioinnissa on otettu huomioon maaseutupalveluiden asiakaspalvelutilojen tarve ja yhteistyömahdollisuus Melan, ProAgrian ja Maaseudun neuvonta- ja tilipalveluiden kanssa. Myös Vehmaan lomituspalvelut hakevat uusia toimitiloja Salon yksikkönsä käyttöön.

### Tilavaihtoehtoja koskeva selvitys

Vuokratiloista on pyydetty tarjoukset H.Soini -yhtiöltä (Örninkatu 15, 1 kerros), IoT Campukselta (Palvelurakennukset ja Nakolan tilat) ja Kiinteistö oy Salon Takatalolta (Sokerikatu 1) sekä selvitetty mahdollisuuksia Halikon virastotalon toimistotilojen käyttöön.

Tarjottujen tilojen vuokran suuruus katsotaan yhtiöiden liikesalaisuudeksi. Tarjoukset ja vuokran määrän sisältävä yhteenveto ovat rakennus- ja ympäristölautakunnan kokousintrassa oheismateriaalina. Asiakirjat ovat salassa pidettäviä julkisuuslain 24 § 1 momentin kohtien 17 ja 20 perusteella. Seuraavassa on muut kuin vuokratiedot sisältävä yhteenveto tarjotuista tiloista.

### H.Soini-yhtiön tilat, Örninkatu 15, 1 kerros

Toimistotilat: yhteensä noin 335 m<sup>2</sup>, sisältää vaihtoehtoisesti vuokrattavia toimistohuoneita 13 kpl, neuvottelutilan, keittiön, wc-tilat, parkkipaikan ja yhteisten tilojen siivouksen. Maaseutupalveluiden käyttöön tulisi 5 toimistohuonetta, pinta-alaltaan yhteensä noin 57,5 - 67 m<sup>2</sup>. Sopimuksen

kesto: toistaiseksi voimassa oleva 6 kk irtisanomisajalla.

Maaseutupalveluiden nykyiset toimistokalusteet sopivat Örninkatu 1 kerroksen toimistotiloihin.

Asiakasnäkökulma: keskeinen sijainti, helposti saavutettavissa, asiakkaille tuttu asiointipaikka.

Mahdollistaa yhteistyökumppanuuden jatkumisen ProAgrian kanssa, joka on ilmoittanut halukkuutensa jatkaa toimintaansa Örninkatu 15 -kiinteistössä. Tukihallinnon yhteistyö jatkuu myös Maaseudun neuvonta- ja tilipalveluiden kanssa.

ProAgria on päätyvässä Örninkadulle, koska se tarjoaa hyvät parkkipaikat, toimistotilat ovat nykyaikaiset ja maatalouden asiakaspalveluun erinomaisesti soveltuvat. Ratkaisuun vaikuttaa se, että valtaosa maatalouskaupoista, varaosaliikkeistä ym. maatalouteen liittyvät palvelut ovat sijoittuneet Meriniittyyn, Örninkatu 15 läheisyyteen. Hyvät parkkipaikat mahdollistavat asiointin erityyppisillä ajoneuvoyhdistelmillä ja jopa traktorilla, kun asiointi suuntautuu erityyppisiin palvelutarpeisiin. ProAgrian näkemys on, että asiakaspalvelutilan on syytä sijaita siellä, missä asiakas liikkuu luontaisesti. Örninkadun toimitilat ovat itse lukittavissa ja näin ollen asiakastapaamisten järjestämiset myös virka-ajan ulkopuolella on helppoa. Lisäksi heidän ratkaisuun vaikuttaa se, että vuokraan sisältyy pieni neuvottelutila ja isompi 40 hengen luentotila on helposti vuokrattavissa samasta kiinteistöstä, kuten jo useita vuosia, jolloin asiakas löytää luentotilat helposti ja pysäköintipaikat on taatut.

Myös Maatalousyrittäjien eläkelaitos (Mela) on esittänyt kiinnostuksensa sijoittua maaseutuhallinnon yhteyteen Örninkadulle ja Vehmaan kunnan lomituspalvelut esittävät, että Salon sivupiste sijoittuisi Örninkadun 1 kerrokseen. Maataloustukihallinnon yhteistyökumppani Maaseudun neuvonta- ja tilipalvelut sijaitsee jo nykyisin Örninkatu 15 kiinteistön toisessa päässä.

#### IoT Campus (Nakola)

Toimistotilat: 69 m<sup>2</sup>, sisältäen 6 työhuonetta (60m<sup>2</sup>), osuuden yhteisiin tiloihin kuten wc- ja keittiö (9m<sup>2</sup>), osuuden IoT-Park:n aula-, sähkö- ja siivouspalveluihin, autopaikkoja tarjouksessa 4 kpl. Neuvottelutilat ovat erikseen vuokrattavissa.

Sopimuksen kesto: toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, 6 kk irtisanomisajalla.

Asiakasnäkökulma: Sijainti kaukana pääsisäänkäynnistä, vaikeasti löydettävissä, tarvitaan tehokkaat opasteet. Yhteistyökumppanuus ProAgrian kanssa katkeaa.

#### IoT Campus (Palvelukeskus)

Toimistotilat: noin 202 m<sup>2</sup> sisältäen 9 toimistohuonetta ja avointa tilaa esimerkiksi varastolle ja taukotilalle, pieni oma keittiö, lisäksi osuus yhteisiin tiloihin 30 m<sup>2</sup>. Yhteensä vuokrattava ala 232 m<sup>2</sup>. Vuokrataan vain kokonaisuutena. Neuvottelutilat erikseen vuokrattavissa. Autopaikkoja tarjouksessa 8 kpl.

Sopimuksen kesto: toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, 6 kk:n irtisanomisajalla.

Asiakasnäkökulma: Sijainti keskeinen, helposti saavutettavissa. Yhteistyökumppanuus ProAgrian kanssa todennäköisesti katkeaa.

#### Kiinteistö oy Salon Takatalo (Sokerikatu 1)

Toimistotilat: yhteensä 66 m<sup>2</sup> isosta toimistohotellista, sisältäen 6 työhuonetta, osuuden yhteisiin wc- ja keittiötiloihin, parkkipaikan. Sopimuksen kesto: toistaiseksi voimassa oleva, irtisanomisaikaa ei ole mainittu

Asiakasnäkökulma: toimisto on asiakkaalle helposti saavutettavissa, joskin sijainti on irrallinen, eikä asiakkailta ole yhteistä asiointisuuntaa muiden maatalouden palveluiden puuttuessa lähiympäristöstä, yhteistyökumppanuus ProAgrian kanssa katkeaa. Rakennus on iso toimistohotelli, jossa muut vuokralaiset toisilta toimialoilta.

#### Asema-aukio 4, Salon kaupungin omistama kiinteistö

Tilat: labyrintin omaiset huonetilat, joista kulku toisesta huoneesta aina seuraavaan. Huoneissa useita ovia. Ulko-ovista käynti useaan eri huoneeseen. Vaikeasti valvottavissa oleva tilat. Tila vaatii kunnostusta. Yhteistyökumppanuus ProAgrian kanssa katkeaa. Tilat eivät täytä turvallisuusvaatimuksia maataloushallinnon käyttöön.

#### Halikon virastotalo, Salon kaupungin omistama kiinteistö

Toimistotilat: 6 toimistohuonetta, joista yhteen sijoitettava maataloushallinnon yhteiset arkistokaapit. Yhteensä noin 60 m<sup>2</sup>. Toimitilat nykyisellään muiden kaupungin työntekijöiden käytössä, mutta uudelleen järjestelyillä vapautettavissa maaseutupalveluiden käyttöön. Maaseutupalveluiden nykyiset sähköpöydät eivät mahtune Halikon virastotalon toimistohuoneisiin.

Asiakasnäkökulma: hieman maatalousasioinnista irrallaan oleva sijainti, uusi asiointisuunta, yhteistyökumppanuus ProAgrian kanssa katkeaa, parkkipaikoista on pulaa.

#### Tilojen vertailua koskeva yhteenveto

Örninkadun 1. kerrokset tilat soveltuvat hyvin maaseutupalveluiden käyttötarkoituksiin. Ne ovat asiakkaan näkökulmasta helposti löydettävissä ja saavutettavissa. Asiakkaiden muu asiointi sijoittuu Meriniityn alueelle ja asiointi Örninkatu 15 A toimitiloissa helppoa. Maksutonta parkkitilaa on runsaasti asiakkaiden ja henkilökunnan käyttöön. Pysäköintipaikka löytyy tarvittaessa myös maatalouden ajoneuvoyhdistelmille, jolloin asiointien yhdistäminen on helppoa. Vuokra on selkeästi nykyistä vuokraa edullisempi, koska voidaan vuokrata yksittäisiä huoneita kokonaisuuden sijasta. Vuokra sisältää neuvottelutilan käyttömahdollisuuden. Örninkatu 15 A 1 kerros mahdollistaa yhteistyökumppanuuden jatkumisen ProAgrian kanssa ja todennäköisesti myös Maatalousyrittäjien eläkelaitoksen kanssa. Lyhyt etäisyys Maaseudun neuvonta- ja tilipalveluihin säilyy. Tilat ovat nykyaikaiset eivätkä tarvitse kunnostusta. Nykyiset toimistokalusteet ovat hyödynnettävissä. Tilojen yhdistäminen Salon kaupungin tietoliikenneverkkoon on helppoa, koska tilat ovat olleet aiemmin YritysSalon käytössä ja valmius on olemassa. Siirtyminen

maaseutupalveluiden nykyisistä Örninkatu 2 kerroksen tiloista 1 kerroksen tiloihin on asiakkaiden ja hallinnon näkökulmasta helppoa. Siirtymisellä nykyisistä toimitiloista 1 kerrokseen saavutetaan huomattava säästö verrattuna nykyiseen vuokraan.

#### IoT Campus (Nakola)

Tilat soveltuvat käyttötarkoitukseen muutoin, mutta löydettävyys edellyttää tehokkaiden opasteiden toteuttamista. Tila sijaitsee useiden satojen metrien päässä pääaulan infopisteestä, sisääntuloväylästä katsottuna oikeassa takanurkassa. Saavutettavuus aiheuttanee haasteita. Tilojen neliövuokra on hieman matalampi kuin Örninkadun tilojen, mutta kokonaisvuokrassa ei ole oleellista eroa. Neuvottelutilat eivät sisälly vuokraan. Parkkipaikkoja on rajoitetusti ja ne ovat erikseen vuokrattavia. Lisäparkkipaikkojen lunastus on tarpeen. Yhteistyökumppanuus ProAgrian kanssa katkeaa.

#### IoT Campus (Palvelukeskus)

Tilat soveltuvat käyttötarkoitukseen. Tilat sijaitsevat pääsisäänkäyntiä vastapäätä, lähellä pääaulan infopistettä. Ne ovat asiakkaan näkökulmasta helposti löydettävissä ja saavutettavissa. Tilat vuokrataan vain kokonaisuutena ja edellyttävät näin ollen kumppaneiden saamista samoihin tiloihin. Kokonaisvuokra vertailuaineiston kallein. Parkkipaikkoja on rajoitetusti ja ne ovat erikseen vuokrattavia. Lisäparkkipaikkojen lunastus on todennäköistä. Yhteistyökumppanuus ProAgrian kanssa todennäköisesti katkeaa.

#### Kiinteistö oy Takatalo, Sokerikatu 1

Tilat soveltuvat kohtuullisesti käyttötarkoitukseen, mutta ovat etäällä asiakkaiden muista asiointiyhteyksistä. Kysymyksessä on iso toimistohotelli, johon sijoittunee muiden kuin maatalousalojen yrityksiä. Yhteistyökumppanuus ProAgrian kanssa katkeaa. Asiakaskäynnit ajanvarauksella tai ovelta noutamalla, joka hankaloittaa asiointia ja työskentelyä. Ulko-ovi eri kerroksessa kuin toimistotilat. Sosiaalitilat ovat vaatimattomat. Tilojen neliövuokra hieman Örninkadun vuokraa korkeampi. Parkkipaikkoja runsaasti ja ne sisältyvät vuokraan. Tietoliikenneyhteydet vaativat yhteyksien rakentamista kaupungin verkkoon ja mahdollisuuksien varmistamista mm. Lounealta.

#### Asemakatu 4

Tilat eivät sovellu maaseutuhallinnon toimistotilaksi eivätkä täytä turvallisuusvaatimuksia.

#### Halikon virastotalo

Asiakkaiden näkökulmasta tilat sijaitsevat kohtuullisen etäisyyden päässä Meriniityn asiointipisteistä, mutta kuitenkin irrallaan maatalousalan muista toimijoista. Parkkipaikoista on pulaa niin henkilökunnan kuin asiakkaidenkin käyttötarpeisiin. Yhteistyökumppanuus ProAgrian kanssa katkeaa ja etäännyy myös Maaseudun neuvonta- ja tilapalveluista, joka on

sijoittunut Örninkatu 15 B osaan, rakennuksen toiseen päähän.

### Yhteenveto

Yhteenvetona esitetään, että maaseutupalveluille vuokrataan Örninkadun toimistorakennuksen 1. kerroksesta toimistotilat toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella viimeistään 1.1.2022 alkaen esittelytekstissä esitetyn tarjouksen mukaisin ehdoin.

Maaseutupalvelupäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimus ja hyväksymään siihen sopimuksen yksityiskohtia koskevat ehdot ja tarvittaessa sopimaan pienistä sopimuksen muutoksista.

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että maaseutupalveluille vuokrataan Örninkadun toimistorakennuksen 1. kerroksesta toimistotilat toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella viimeistään 1.1.2022 alkaen esittelytekstissä esitetyn tarjouksen mukaisin ehdoin.

Maaseutupalvelupäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimus ja hyväksymään siihen sopimuksen yksityiskohtia koskevat ehdot ja tarvittaessa sopimaan pienistä sopimuksen muutoksista.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös:

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.

Merkittiin, että pöytäkirja tämän asian osalta tarkastettiin kokouksessa.