



Järvenpään kaupungin nykyiset ja uudet toimitilat



Järvenpään kaupunkikonsernin hallinnon nykyiset tilat

- Kaupunkikehitys on sijoittunut Seutulan alueelle. Kohteessa on sisäilmahaasteita.
 - Seutulantalo, Kulmatalo
- Hyvinvoinnin palvelualue on sijoittunut useaan toimipisteeseen
 - Yhteiskouluntie 13 (Verotalo), opkan ja hyvon hallinto
 - Mannilantie 43, työllisyysyksikkö, ohjaamo
 - Valtuustokatu 3, opkan ja hyvon hallinto
 - Temalin kiinteistö, opkan ICT
- Konsernipalvelut on hajautunut useaan toimipisteeseen
 - Järvenpää-talo, hallinto, viestintä ja ICT
 - Mannilantie 43, talous
 - Yhteiskouluntie, HR
- Jatsi Oy ja Mestariyhtiöt
 - Postikatu 8
 - Mannilantie 43



Nykytilan haasteet

- Toimistotyötä tekevä henkilöstö toimii useassa eri toimipisteessä ja yksiköiden toiminta on merkittävästi hajautunutta
- Hajautettu ratkaisu on haaste kaupungin johtamiselle, yksiköiden toiminnalle, henkilöstön hyvinvoinnille ja aiheuttaa kustannustehottomuutta
- Kaupungin omistamissa kohteissa on merkittäviä sisäilmaongelmia tai –riskejä, eikä koko henkilöstöä voida sijoittaa kaupungin omistamiin kiinteistöihin terveysperusteisesti tällä hetkellä
- Nykyisten tilojen kunto edellyttää merkittäviä investointeja kiinteistöihin



Konsernin toimistohenkilöstö 10/2019

Yhteiskouluntie

Opekas ja Hyvo



Työntekijöitä: 40
Neliöt: 705 hum2
Vuokra/vuosi:
157 000 € (alv 0%)
Kulut/työntekijä: 3925 €
Neliöt/työntekijä:
17,5 hum2

Järvenpää-talo

Konsernipalvelut



Työntekijöitä: 25
Neliöt: 623 hum2*
Kulut/vuosi:
62 340 €
Kulut/työntekijä: 2490 €
Neliöt/työntekijä: 25
hum2

Seutulantalo

Kauke ja Järvenpään vesi



Työntekijöitä: 90
Neliöt: 3087
Kulut/vuosi:
279 100 €
Kulut/työntekijä: 3101 €
Neliöt/työntekijä: 34 hum2

Jatsi Oy ja Mestariyhtiöt



Työntekijöitä: 45
Neliöt: 643
Kulut/vuosi:
123 850 €
Kulut/työntekijä: 2752 €
Neliöt/työntekijä: 14,3 hum2

Valtuustokatu 3

Opka ja Hyvo



Työntekijöitä: 5
Neliöt: 310 hum2
Kulut/vuosi: **20 250 €**
Kulut/työntekijä: 3430 €
Neliöt/työntekijä:
62 hum2

Mannilantie 43

Konpa ja Hyvo



Työntekijöitä: 20
Neliöt: 334 hum2
Vuokra/vuosi: 80 270 € (alv 0%)
Kulut/työntekijä: 4014 €
Neliöt/työntekijä: 16,5 hum2

Temal

Opekas



Työntekijöitä: 3
Neliöt: 90 hum2
Vuokra/vuosi: 13 720 € (alv 0%)
Kulut/työntekijä: 4572 €
Neliöt/työntekijä: 34,3 hum2

Yhteensä

Työntekijöitä: **228**
Neliöt: 5801 hum2
Kustannukset/vuosi:**
736 530 €
Kulut/työntekijä:
3 196 €
Neliöt/työntekijä:
25,44 hum2

* Laskennassa käytetty 1/10 osaa talon kokonaisneliöistä

** Kokonaiskulut ei sisällä siivouskuluja eikä tulevien investointien vaikutusta pääomakustannuksiin

Tavoite 2023

- Yhteiset tilat koko kaupunkikonsernin hallinnon työntekijöille
 - **arvioitu** tilatarve 230-250 henkilölle on max. 3500m². **Tarkempi tilamäärä ja henkilömäärä tarkentuu jatkosuunnittelussa.**
- Tilat on tarkoitus sijoittaa lähelle kaupallista keskustaa ja Järvenpään asemaa
- Tilaratkaisun tavoitteena on saavuttaa
 - kustannussäästöä tehostamalla tilan käyttöä ja
 - parantaa työn tuottavuutta ja henkilöstön hyvinvointia erinomaisilla tilaratkaisuilla ja ict-arkkitehtuurilla
- Uusi tila
 - Tämän hetkisillä tiedoilla arvioidut kokonaiskustannukset ovat noin 930 000€/v (3000m² toimistotilaa 23,50€/m²/kk sis. arvioidun ylläpidon, 500m² sosiaalitilaa, varastotilla ym 14,00€/m²/kk sis. arvioidun ylläpidon)
 - Arvioidut kulut per työntekijä on noin 3720 €/henkilö (laskettu 250 henkilöllä)
 - Arvioidut neliöt/henkilö on 12-15m²
 - Suora hintavertailu nykyisten ja uusien tilojen välillä on haastavaa, sillä:
 - nykyisissä tiloissa on omissa omistuksessa olevia tiloja, joista ei makseta pääomavuokraa ja jotka edellyttävät mittavia investointeja (ei näy laskelmissa)
 - uusien toimitilojen tarkkoja laskelmia pystyy tekemään vasta suunnitelmien tarkennuttua jatkosuunnitteluvaiheessa

Uuden tilan vaikutukset

- Taloudelliset
 - Luopumisen nykyisistä vuokratiloista
 - Välttymisen peruskorjausinvestoinneilta (esim. Seutulantalo 8Me, vuosipoisto 267te)
 - Omien tilojen jalostamisen ja myynnin, esim. Seutulan-alue, Kaupungintalon alue
- Toiminnalliset
 - Ajanmukaiset, terveet ja tehokkaassa käytössä olevat modernit toimistotilat, jotka tukevat uuden työkuulttuurin kehittymistä ja uusia työn tekemisen tapoja
 - Kaupungin organisaation sisäisen toiminnan tehostumisen
 - Yhtenäisen palvelupisteen kaupunkilaisille





Järvenpää