

LUONNOS

Turun yliopiston tilaohjelma

2024-2027

Toimenpiteet ja suositukset



Miksi tilaohjelma?

- Turun yliopiston hallitus on osana talouden tasapainottamisohjelmaa päättänyt käynnistää tilaohjelman laatimisen (2/2023). Tilaohjelmalla tavoitellaan taloudellisten säästöjen ohella myös tilojen korkeampaa käyttöastetta ja energiatehokkuutta.
- Yliopiston vuoden 2022 tilinpäätöksessä tilakustannusten osuus kokonaisrahoituksesta oli 15,9 % (46 milj. €). Tilojen määrän vähentämisellä ja käytön muutoksella on mahdollista saavuttaa merkittäviä taloudellisia säästöjä.
- Tilaohjelma sisältää kaikkia yliopiston käytössä olevia tiloja koskien kahdeksan toimenpidettä. Tutkimusasemien tiloista tehdään linjaus myöhemmin erikseen.
- Tilaohjelman toteuttamiseen osallistuvat kaikki yliopiston yksiköt. Sen seurannasta vastaa yliopiston tiloista vastaavan vararehtöriin vetämä tilatyöryhmä. Tilatyöryhmä raportoi tehdyistä toimenpiteistä yliopiston rehtorille ja hallitukselle.

Toimenpide 1: Yliopiston käytössä olevien kokonaisneliöiden vähentäminen vähintään 10 %:lla

- Vuoden 2022 lopussa yliopiston tilojen kokonaisneliömäärä oli 199 354 m². Neliöiden tulee vähentyä noin 20 000 m² vuoden 2027 loppuun mennessä.
- Neliöiden vähentäminen tapahtuu luopumalla osasta nykyisiä toimitiloja. Luopuminen voi tapahtua irtisanomalla osittain tai kokonaan nykyinen vuokrasopimus tai jättämättä vuokraamatta lisää tilaa määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä. Myös vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä voidaan neuvotella vuokranantajan kanssa.
- Neliöitä lisäävää uudisrakentamista ei voi tapahtua, mikäli ei samaan aikaan luovuta muista tiloista. Asiaa tarkastellaan yliopistotasolla.
- Tilojen vähentäminen edellyttää kaikkien työ- ja opiskeluympäristöjen käytön tiivistämistä.
- Vuokrattujen tilojen edelleen vuokraaminen vähentää yliopiston käytössä olevaa neliömäärää. Tästä tarkemmin toimenpiteessä 6, alivuokraus.

Vastuutahot ja seuranta

- ✓ Yliopiston vuokrasopimuksia hallinnoidaan toimitilapalveluissa, joka hoitaa neuvottelut vuokranantajien kanssa. Yksiköt eivät voi itsenäisesti neuvotella vuokrasopimuksia.
- ✓ Tiloista luopuminen on mahdollista vain, jos tilalle löytyy toinen sisäinen käyttäjä tai jos toimitilapalveluiden kanssa sovitaan luopumisesta muin perustein. Yliopiston yksiköt eivät voi oma-aloitteisesti luopua tiloistaan.
- ✓ Lyhytaikaiset majoitus- ym. sopimukset eivät kuulu kokonaisneliömäärän seurantaan.
- ✓ Käytössä olevien neliöiden määrää seurataan yliopiston tilatietojärjestelmässä.

Toimenpide 2: Vuokrakustannusten nousun hillitseminen

- Vuokrakustannusten nousua hillitään ensisijaisesti neliömäärää vähentämällä.
- Kokonaisvuokrakustannusten nousua pystytään hillitsemään
 - Kartoittamalla mahdollisuudet tiivistää nykyisissä tiloissa, jolloin ei mahdollisesti tarvita lisätilaa.
 - Selvittämällä irtisanottavissa olevien tilojen tuottamat kustannussäästöt.
- Yliopisto pyrkii neuvottelemaan vuokranantajien kanssa vuokrien indeksikorotuksien suuruudesta. Indeksikorotukset määräytyvät vuokrasopimusehtojen mukaisesti tyypillisesti vuosittain.
- Vuokrakustannukset nousevat myös vuokravaikutteisena tehtyjen tilojen muutostöiden johdosta. Kustannusten hallitsemiseksi ja tilankäytön optimoimiseksi muutostöiden hyväksyntä tapahtuu yliopistotasolla.

Vastuutahot ja seuranta

- ✓ Vuokrasopimukset laaditaan aina yliopistotason sopimuksina.
- ✓ Vuokrakustannusten seuranta on osa normaalia yksiköiden ja yliopiston talousseurantaa. Mahdollisesti kohonneita tilakustannuksia ei erillisrahoiteta yksiköille.
- ✓ Kustannusarvioltaan yli 50 t€ käyttäjälähtöiset muutostyöt hyväksyy yliopiston tilatyöryhmä ja alle 50 t€ muutostyöt hyväksyy toimitilapäällikkö.

Toimenpide 3: Tilakustannuksien pienentäminen noin neljällä miljoonalla eurolla viimeistään vuodesta 2028 alkaen.

- Tilakustannuksia vähennetään ensisijaisesti tiloista luopumalla, jolloin vuokratilakustannusten ohella vähenevät myös tilojen muut kustannukset. Näitä ovat mm. käyttö- ja ylläpitokulut (sähkö, vesi, siivous, jätahuolto jne.), kalustehankinnat, vartiointi ja suoraan maksettavat pienimuotoiset muutostyöt.
- Tilojen tehokkaalla käytöllä varmistetaan, ettei muita tilakuluja makseta tyhjänä olevista tiloista.
- Tilojen käyttäjät voivat omalla toiminnallaan vaikuttaa käyttö- ja ylläpitokulujen tasoon.
- Tilojen kalustuksen tulee palvella toimintaa. Se voidaan toteuttaa monimuotoisesti kestävä kehityksen periaatteita noudattaen. Ensisijaisesti hyödynnetään yliopiston jo omistamia kalusteita tai kalustetoimittajilta käytettynä ostettavia kalusteita. Uusia hankintaan vain välttämättömin osin.
- Tiloihin liittyvät palvelut kilpailutetaan säännöllisesti hintatason tarkastamiseksi. Tiloihin liittyviä ylläpitopalveluita voidaan toteuttaa myös kiinteistönomistajien toimesta.
- Ks. myös toimenpide 7, energiatoimenpiteet.

Vastuutahot ja seuranta

- ✓ Tilakustannusten seuranta on osa normaalia yksiköiden ja yliopiston talousseurantaa.
- ✓ Hallitukselle raportoidaan säännöllisesti tilakustannusten taso ja tapahtuneet muutokset. Raportoinnissa huomioidaan inflaation vaikutus.
- ✓ Kalustehankinnat toteutetaan keskitetysti talous- ja toimitilapalveluista.
- ✓ Talous- ja toimitilapalvelut kilpailuttavat tiloihin liittyvät palvelut.

Toimenpide 4: Nykyisen rakennuskannan entistä tehokkaampi hyödyntäminen

- Selvitetään tarkoituksenmukaisella tavalla rakennusten keskeisten tilojen todelliset käyttöasteet.
- Nykyisten tilojen tehokkuutta pyritään nostamaan toiminnan vaatimukset huomioiden, synergiaetuja etsien ja yhteisön hyvinvointi huomioiden.
- Alhaiset käyttöasteet omaaviin tiloihin kohdennetaan niiden käyttöä tehostavia toimenpiteitä, esim. tilan käyttäjäkuntaa tai käyttöaikoja laajentamalla.
- Tilakehittämishankkeet toteutetaan synergia edellä:
 - Vuorovaikutusta ja hyvinvointia lisäävät kokous-, neuvottelu- ja tukitilat ovat kaikkien käyttäjien yhteisiä.
 - Opetus- ja opiskelutilat toteutetaan muuntojoustavina, jolloin mm. tilan koko sopeutuu ryhmäkokoon.
 - Toimistotiloissa hyödynnetään laajasti työpisteiden yhteiskäyttöisyyttä.

Vastuutahot ja seuranta

- ✓ Opetustilojen käyttöasteita seurataan toimitilapalveluissa Peppi-järjestelmän varausten kautta.
- ✓ Tilatietojärjestelmään määritellään vuoden 2023 aikana yliopiston tilatyypit. Niitä ovat mm. opetus- ja opiskelutilat, henkilöstötilat, laboratoriot ja tukitilat.

Toimenpide 5: Toimistotilojen käytön olennainen tehostaminen

- Etätyön lisääntymisen johdosta toimistotilojen käytön tehostaminen on välttämätöntä. Tehostamisen toimenpiteet sovitaan yhteistyössä tilojen käyttäjien kanssa. Yliopiston etätyöohjeistuksen mukaan nimetty työpiste voi olla vain henkilöllä, joka työskentelee kampuksella yli 50 % työajastaan.
- Toimistotilojen käyttöastetta nostetaan mm. kalustusmuutoksilla, tilojen toiminnallisuutta muutoin parantamalla ja ottamalla vajaakäyttöiset työhuoneet laajempaan käyttöön.
- Dekaanin, laitoksen johtaja, erillisen laitoksen johtaja tai muu johdon edustaja linjaa olemassa olevien toimistotilojen käyttöperiaatteet yhdessä henkilöstön kanssa.
- Nykyisten tilojen laajemmissa muutos- ja rakennushankkeissa toimistoympäristöt toteutetaan seuraavin kriteerein:
 - Yksikön johto ja toimitilapalvelut sopivat yksittäisiä työhuoneita koskevista yleisistä linjauksista yliopistotason tavoitteet huomioiden. Työhuone voidaan osoittaa yhden henkilön käyttöön vain erityisin toiminnallisista perusteista.
 - Monitilatoimistoperiaate muuntojoustavin tiloin ja erilaisin työskentelyaluein.
 - Ei-nimettyä työpistettä hyödyntää vähintään kaksi henkilöä.
 - Yhteiskäyttöiset työpisteet ovat vähintään kahden yksikön käytössä.
 - Käytettävissä olevasta huoneesta riippuen työpisteen koko on 4-6 m².

Vastuutahot ja seuranta

- ✓ Etätyön laajuuden seuranta ja työyhteisöjen tilojen pelisääntöjen sopiminen ovat osa esihenkilötyötä.
- ✓ Toimitilapalveluiden tilasuunnittelu on yksiköiden tukena tilamuutoksissa varmistaen samalla tilojen terveellisen ja turvallisen käytön.
- ✓ Työpistevarausjärjestelmä tukee yhteiskäyttöisten työpisteiden käyttöä. Järjestelmää hallinnoi toimitilapalvelut.
- ✓ Yhteiskäyttöisten työpisteiden kalustus ja varustelu vakioidaan toimitila- ja digipalveluiden yhteistyönä.

Toimenpide 6: Alivuokralaisten aktiivinen etsintä

- Alivuokrausta voidaan hyödyntää, jos tilakokonaisuus uhkaa jäädä pitkäksi aikaa tyhjäksi ja voimassa olevasta vuokrasopimuksesta ei neuvottelemalla päästä ennenaikaisesti eroon.
- TY etsii aktiivisesti soveliaita ja luotettavia alivuokralaisia tyhjiin tiloihin. Näitä voivat olla esimerkiksi yliopistolähtöiset yritykset.
- Yliopistolla on tyhjää tilaa 10/2023 tilanteessa erityisesti ICT-talossa ja Dentaliassa. Lisäksi Turun kasarmialueen rakennukset 10 ja 12 ovat tyhjinä.

Vastuutahot ja seuranta

- ✓ Tyhjien tilojen neliömäärää, tilakustannuksia ja vuokravastuita seurataan tilatyöryhmässä.
- ✓ Alivuokrasopimuksia hallinnoidaan toimitilapalveluissa.
- ✓ Kiinteistönomistaja voi antaa pyynnöstä vuokralaiselle (TY) luvan alivuokraukseen ja päättää hyväksyykö esitetyn alivuokralaisen tiloihinsa.

Toimenpide 7: Tilojen energiatehokkuuden tarkastelu

- Kiinteistönomistajat määrittelevät uudishankkeiden ympäristöluokitusten tasot. SYK tavoittelee tasoa Excellent. Merkittävässä peruskorjauksissa tavoitellaan vähintään tasoa Very Good. (<https://sykoy.fi/wp-content/uploads/SYKin-rakennushankkeiden-ymparisto-ja-energiatavoitteet.pdf>)
- Yliopiston omistamissa kiinteistökohteissa siirrytään mahdollisuuksien mukaan uusiutuvan energian käyttöön. Ruissalon kasvitieteellisessä puutarhassa öljystä luopumista tukee hakelämpövoimala. Kevon tutkimusasemalla käynnistyi vuoden 2023 aikana maalämmön tuottoon tähtäävä selvitys. Seilin saarella tutkitaan uusiutuvan energian käyttöä osana saarta koskevaa selvitystä.
- Energiatehokkuutta tarkastellaan yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa laatimalla kokonaissuunnitelma toimenpiteistä. Tilojen käytössä energiatehokkuutta tavoitellaan mm. optimoimalla huonetilojen lämmitys / jäähdytys ja ilmanvaihto erityisesti kylmänä ja kuumana vuodenaikana.
- Yliopiston kestävästä kampusarjen toimintasuunnitelman yhtenä sisältönä on tilojen energiatehokkuutta edistävät tilojen käyttäjien toimet. Toimitiloja koskeva energiatoimenpiteiden seuranta tapahtuu osana toimintasuunnitelman toteutumisen seuranta.

Vastuutahot ja seuranta

- ✓ Toimitilapalvelut vastaa yliopiston omien kiinteistökohteiden energiatehokkuuden edistämisestä yhteistyössä biodiversiteettiyksikön kanssa.
- ✓ Kestävän kampusarjen toimintasuunnitelmaa koordinoidaan ja seurataan toimitilapalveluissa.

Toimenpide 8: Keskeisten ulkoisten yhteistyötahojen osallistaminen tilaohjelman toteuttamiseen

Keskeisiä ulkoisia yhteistyötahoja ovat mm.:

- Turun yliopiston ylioppilaskunta
- Kiinteistönomistajat Turun, Rauman ja Porin kampuksilla
- Turun, Rauman ja Porin kaupungit sekä muut kunnalliset yhteistyötahot
- Varsinais-Suomen hyvinvointialue ja Turun yliopistollinen keskussairaala
- Turun Yliopistosäätiö
- Muut korkeakoulut
- Työterveyshuolto

Yhteistyötahojen kanssa haetaan optimaalisia tila- ja kampusstrategiaratkaisuja, haetaan tiloihin liittyviä synergiaetuja ja pyritään edistämään korkeakoulujen etuja mm. kaupunkisuunnittelussa.

Osallistamisen keinoja

- ✓ Yhteiskehittämisen työpajat
- ✓ Yhteistyökokoukset
- ✓ Lausuntopyynnöt
- ✓ Alustafoorumit (esim. Viima)

Keskeiset tilaohjelman seurantamittarit

- Kokonaisneliöt, m²/v
- Vuokratustannukset, €/v
- Tilakustannukset (sis. vuokratustannukset ja liitännäiskulut), €/v
- Tilavuokran keskihinta, €/m² (tilatyypeittäin vuodesta 2024 alkaen)
- Käytössä olevien toimistotilojen neliömäärä suhteessa henkilöstön määrään yksiköittäin, m²/htv (vuodesta 2024 alkaen)



**TURUN
YLIOPISTO**