

NUORISOTILOJEN VAIHTOEHTOJEN VERTAILU

13.12.2015

	MAAHERRANKADUN PK	VANHA PALOASEMA	OIKEUSTALO
Kuntoselvitykset	<p>Työterveyslaitos on tehnyt sisäilmastoselvityksen 2009 ja ISS Proko Oy seurantaselvityksen 2010.</p> <p>Tutkimustulokset poikkesivat toisistaan siten, että ISS Prokon tutkimuksessa rakennusta ei todettu niin huonokuntoiseksi kuin Työterveyslaitoksen tutkimuksissa.</p> <p>Kattavamman tutkimuksen on tehnyt Työterveyslaitos ja sen mukaan suurin ongelma on purutäytteinen yläpohja ja ullakon toimisto- ja sosiaalityötilojen purutäytteiset seinät ja yläpohja. Mineraalivillakuitujen määrä oli joitain poikkeuksia lukuun ottamatta alle ohjearvon. Ilmavuotoja on rakenteissa, mutta käytännössä vanhaa hirsirakennusta on melko mahdoton saada ilmatiiviiksi.</p> <p>Kuntoarviota ei ole tehty.</p>	<p>Raksystems Insinööritoimisto Oy on tehnyt kuntoarvion 2014.</p> <p>Rakennustekniikan osalta kuntoluokka 2-3 (välttävä-tyydyttävä)</p> <p>Lvi-tekniikan osalta KL 3 (tyydyttävä)</p> <p>Sähkötekniikan osalta KL3-4 (tyydyttävä)</p>	<p>Ei tiedossa</p>
Korjauskustannukset	<p>Yläpohjan lämmöneristeiden vaihto ja toiminnan vaatimat sisäiset muutostyöt n. 200.000 €</p>	<p>Kuntoarvion 2014 mukaan vuosien 2015-2017 korjauskulut 773.000 €. Sisäisiin muutostöihin</p>	<p>Vähäisiä väliseinämuutoksia n. 5.000 €.</p>

		n. 300.000 €. Yhteensä 1.073.000 €. Sisäisten muutosten arviointia vaikeuttaa se, että alkuperäisiä rakennesuunnitelmia ei ole (rakennus on valtion rakennuttama) ja se että tilasuunnitelmaa nuorisotiloiksi ei ole.	
Käyttökustannukset / vuosi	40.700 €/v. Kustannus vuodelta 2012, kun rakennus oli koko vuoden täydessä käytössä.	102.480 €/v. Kustannus vuodelta 2012, kun rakennus oli koko vuoden täydessä käytössä. Summa sisältää myös peltihallin ja puretun autotallin lämmityskulut.	Käyttökulut sisältyvät vuokraan
Ilmanvaihto	Riittää vähintään 50 hengelle nykykunnossaan.	Riittää vähintään 50 hengelle nykykunnossaan.	
Vuokra (sis. / ulk.)	Sisäinen vuokra n. 5,85 €/m ² /kk. Rakennuksen koko 580 m ² , joten vuokra on 3.393 €/kk	Sisäinen vuokra n. 5,17 €/m ² /kk. Vuokraa laskettaessa on käyttökustannuksista vähennetty peltihallin ja autotallin lämmityksestä 10.000 €. Rakennuksen koko on 1653 m ² , joten vuokraksi tulee 8.546 €/kk, jos vuokrataan koko rakennus. Kalustohalli + kellarin, 1. ja 2. kerroksen tilat n. 1.105 m ² , josta vuokra on n. 5.713 €/kk.	Ulkoinen vuokra n. 10 €/m ² /kk. Vuokrattava tila olisi n. 650 m ² , joten vuokra on n. 6500 €/kk +alv.
Käyttöönottoaikataulu – remontti – vuokralaiset	Remontin suunnittelu ja toteutus kestää vähintään puoli vuotta siitä, kun päätös tilasta on tehty.	Remontin suunnittelu ja toteutus vie 1 – 1,5 vuotta siitä, kun päätös tilasta on tehty. Rahoitusta	Käyttöönotettavissa 2-3 viikossa.

	Määräraha 200.000 € on vuodelle 2016.	ei ole kuin 200.000 € vuodelle 2016. Edellyttää n. 870.000 euron lisämäärärahaa jaettuna vuosille 2016 -2017. Vuokrattujen asuntojen irtisanomisaika 6 kk tai 3 kk riippuen vuokrasuhteen kestosta. Liiketilän irtisanomisaika on 3 kk.	
Henkilöstömitoitus	3	3	3
Nuorten mielipide	1	3	2
Ohjaajien mielipide	Saadaanko tilasta tervettä, naapurusto lähellä, jääkö väliaikaseksi tilaksi. Ei mahdu työpajatoimintaa eikä bänditiloja. 2	Paras vaihtoehto, jos puretaan autohalli ja rakennetaan uudisrakennus hallin paikalle. Työpajatoiminta, harrastetilat ja bänditilat saman katon alle. Liikennejärjestelyt ongelma, kaipaa muutosta. 1	Helppo muuttaa, heti valmis, terve tila. Miinuksena, että ovat tod. näk. väliaikaiset tilat. Paras sijainniltaan. Ei sovellu työpajatoimintaan, eikä bänditilaksi. 3
Nuorisopalvelujohtajan paremmuusjärjestys	Tänne mahtuu nuorten tilat, ulkotila antaa hyvät mahdollisuudet kevät, kesä ja syksytoiminnalle. Persoonallinen ja kodikas tila. 1	Isoja muutostöitä vaativat, liikenne vaarallinen. Pitkä tähtäimen suunnitelmissa tämä voisi olla, mutta ei ratkaise lähivuosien nuorisotalotilannetta. 3	Helppo ratkaisu, koska tilat käytettävissä pienillä muutostöillä. Loistava sijainti. Mahdollisuus laajentaa toimintaa, jos tilaa saadaan enemmän käyttöön. 2
Sivistystoimenjohtajan paremmuusjärjestys	1	3	2
Kiinteistöpäällikön			

paremmuusjärjestys	1	2	3 Tavoite pysyä omissa tloissa.
Sijainti	Lähistön asuintaloissa pelko levottomuuden lisääntymisestä alueella.	Liikenteellisesti vaarallinen paikka	Paikka ok
Myyntiarvo	Keskustan yleiskaavassa suojeltu rakennus. Ei saa purkaa. Mahdollinen muu käyttö: asuinrakennus. Myynti mahdollinen. Vaatii asemakaavamuutoksen ja tonttijaon muutoksen.	Maakuntamuseon lausunnon mukaan rakennusta ei saa purkaa. Mahdollinen muu käyttö: toimisto/liikerakennus. Myynti on vaikeaa. Asemakaavamuutos ja tonttijaon muutos. Ei ole olemassa markkinahintaa tämän tyyppiselle rakennukselle. Myynti tarjousten perusteella.	
Muuta	Tärkein syy päiväkodin poismuuttoon oli toiminnan tiivistäminen. Maaherrankadun ja Mustikkahaan päiväkodit yhdistettiin ja uudet tilat remontoitiin Niemelä-taloon. Osa henkilökunnasta oireili Maaherrankadun pk:n rakennuksessa päiväkodin toiminta-aikana.	Asunnot 5 kpl vuokrattu. Kellarin liiketila vuokrattu. Sisäilmatutkimuksia ei ole tehty. Jotkut palomiehet oireilivat talossa.	Ei tietoa sisäilman laadusta.