

Vanhan paloaseman sisäinen vuokraus liikuntapalveluille väistötilaksi / Intern uthyrning av den gamla brandstationen för idrottstjänster som tillfällig lokal

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 21.05.2024 § 79

473/10.03.02.01/2024

Valmistelija / Beredare: asiakaspalvelupäällikkö / kundbetjäningsschef
Henna Salminen, henna.salminen@sipoo.fi

Esitiedot

Liikuntapalveluilla on käytössä Nikkilän ja Söderkullan alueella useita eri rakennuksia toimitilakäytössä. Niiden kunto vaihtelee uudesta välttävään.

Söderkullan alueelle on rakennettu viimeisen viiden vuoden aikana uusia huoltorakennuksia ja laajennettu olemassa olevia. Alueen tilannetta voidaan pitää kohtuullisen hyvänä. Yksittäisten toimintojen puutteet eivät vaadi akuutteja toimenpiteitä ja ne voidaan laittaa yhdessä Toimitilat - yksikön kanssa kuntoon pitkän tähtäimen suunnittelun kautta.

Nikkilän alueen liikunnan rakennuksissa on useammassa merkittäviä korjaustarpeita sekä puuttuu sosiaali- ja toimistotiloja. Yksi huonokuntoisista varistorakennuksista tulee poistaa kokonaan käytöstä ja purkaa. Liikuntapalvelut on pyytänyt Toimitilat -yksiköltä osittain olemassa olevien tilojen peruskorjaamista ja yksittäisiä uusia tiloja. Liikunnan rakennusten tarve ja sijoittelu tulee perustua palveluverkkoselvitykseen, jonka avulla saadaan laadittua laajempi tilatarveselvitys. Tämä on aikaa vievä prosessi, joka ei tuo nopeaa ratkaisua nyt jo olemassa oleviin ongelmiin. Työntekijöille tulee varmistaa terveet ja turvalliset tilat toimia työpäiviensä aikana. Työsuojelu on vahvistanut tilanteen omassa lausunnossaan. Tästä johtuen Liikuntapalveluille tarvitaan väistötilat.

Vanhan palolaitoksen tilanne

Vanha palolaitos tyhjentyi vuoden 2023 lopulla. Tilojen osalta on selvitetty sinne sopivia vuokralaisia, kartoitettu rakennuksen vuokrataso ja korjaustarpeita. Tässä yhteydessä on käynyt ilmi, että rakennukseen sopivin vuokralainen on teknisen alan toimija, joka pystyy vuokraamaan koko rakennuksen kerralla. Rakennus ei siis ole vuokrattavissa osina eri toimijoille. Tämä johtuu siitä, että tilat eivät ole helposti muutettavissa, WC-tilojen määrä on pieni, rakennus ei ole esteetön ja moni tiloista on vain varastointiin sopivia. Rakennuksessa on myös runsaasti erilaisia teknisiä liitännöitä, joiden poistaminen tulisi kalliiksi, mikäli uusi toimija ei niitä tarvitsisi.

Kunnan tilojen vuokrauksessa sisäinen vuokraus, jolla voidaan varmistaa kuntalaispalveluiden jatkuminen, on aina ensisijalla vuokrauksia tehtäessä. Mikäli sisäisiä vuokralaisia ei ole tiloihin saatavissa, voidaan toissijaisesti tilat asettaa ulosvuokrattaviksi.

Rakennuksen tyhjentymisen jälkeen tilaa on harkittu kahdelle eri sisäiselle toimijalle ennen Liikuntapalveluita. Vuokraus ei ollut heille kannattavaa juurikaan siitä syystä, että he eivät olleet teknisen alan työtä tekeviä. Tästä johtuen tilojen muutostyöt olisivat tulleet merkittävän kalliiksi.

Liikuntapalveluiden kohdalla tilanne on kuitenkin täysin eri – vanha palolaitos voidaan ottaa suoraan yksikön käyttöön ilman tiloihin kohdistuvia muutostöitä. Rakennuksessa on myös valmiit hallitilat työkoneille. Tiloihin saadaan myös liikuntapalveluille vaadittavat pajatilat, toimistotilat ja varastot sekä hyvät sosiaalitilat. Rakennuksen sijainti mahdollistaa myös

nopean siirtymän Nikkilän keskusurheilukentälle, joka on eniten päivätasolla alueella työllistävä kohde. Rakennuksesta pääsee hyvin myös alueen ulkoilureiteille. Rakennuksen käyttöönotto mahdollistaisi myös useammasta huonokuntoisesta rakennuksesta luopumisen, jolloin sisäisen vuokran muutos Liikuntapalveluille ei olisi kovinkaan suuri.

Rakennuksessa oleva pesupaikka jäisi Liikuntapalveluiden, Toimitilojen ja Katupuolen yhteiskäyttöön. Kunnalla ei ole työajossa käytettävien autojen pesuun ja kuivatukseen muuta tilaa. Pesupaikalla pestään myös ylläpitoon tarvittavia välineistöjä. Liikuntapalvelut tarvitsee myös talvisin mahdollisuuden täyttää jäädytyskoneen säiliön lämpimällä vedellä – tämä onnistuu ongelmitta pesupisteellä.

Ennen liikunnan sisäänmuuttoa tiloihin tehtäisiin pintaremonttia (maalausta ja lattiamateriaalien päivytystä). Tämän lisäksi pesupaikka kunnostettaisiin.

Vuokrauksen pituus

Nikkilän yleisurheilukentän huoltorakennuksen hankesuunnitelmaan on esitetty taloussuunnitelmassa rahaa vuodelle 2025. Selvityksen laadintaan menee arvioilta yksi vuosi, mikäli liikunnan palveluverkkoselvitys on käytettävissä samanaikaisesti. Hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä päätetään kyseistä rakennusta koskevista toimenpiteistä, niiden laajuudesta ja toteuttamisen aikataulusta. Tässä yhteydessä punnitaan myös, onko hankesuunnitelmaa tarve laajentaa tai muuttaa kattavaksi tilatarveselvitykseksi koskien kaikkia liikunnan rakennuksia. Mahdolliset uudet investoinnit tullaan sijoittamaan kunnan investointiohjelmaan samoilla periaatteilla kuin muutkin kunnan toimitilainvestoinnit. Hankkeista pitää tehdä myös tarkemmat suunnittelut. Tästä syystä mahdolliset investointien toteutusajankohdat ovat tässä vaiheessa avoimia.

Olemassa olevien rakennusten osalta jatkokäytöstä voidaan päättää arviolta noin 3-4 vuoden sisään. Väistöaika vanhalla paloasemalla voidaan siis arvioida olevan vähintään noin 3 vuotta, alkaen syksystä 2024. Mahdollista on myös, että väistötila muuttuu tehtyjen laajempien suunnitteluiden jälkeen pysyväksi liikunnan toimitilaksi.

Muutokset nykyisiin toimipisteisiin

Liikuntapalveluiden siirtyminen vanhalle paloasemalle toisi mukanaan seuraavat muutokset:

- Traktoritallista (RAK 19 / Jokipuisto) luovutaan kokonaan. Rakennus siirtyy Toimitiloille.
- Fixgårdista (Nikkilän kartanon alue) luovutaan kokonaan. Rakennus siirtyy Toimitiloille.
- Nikkilän keskusurheilukentän huoltorakennuksen tilan käyttö suunnitellaan uudelleen.

Sisäiset vuokrien muutos (perustuen vuoden 2025 vuokriin):

Rakennus	Vuosivuokra sisäinen (alv 0 %)
Palolaitos (60 % hallista) – 437 m ²	86 500 €
Traktoritalli	- 18 260

Fixgård	- 22 650
Yhteensä lisää maksettavaa	45 590

Palolaitoksen vuosivuokraan on laskettu sisältyväksi kiinteistönhoito, ylläpitokorjaukset, sähkö, vesi, lämmitys, jätehuolto ja siivous. Eli se on kokonaisuudessaan ylläpitopalveluiden piirissä. Mikäli Liikuntapalvelut ottaa suoraan vastattavakseen jonkin näistä toiminnoista, on sisäisen vuokran hinta edullisempi.

Muut toimenpiteet

Nikkilän keskusurheilukentän huonokuntoisen varastorakennuksen purkaminen ja väliaikaisen säilytystilan saanti kentän laidalle käsitellään erikseen akuuttina toimenpiteenä. Kyseisen varaston tavarat tulee säilyttää kentän laidalla, joten niitä ei voida siirtää paloasemalle.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää, että vanha palolaitos voidaan vuokrata liikuntapalveluille väistötilaksi syksystä 2024 lähtien. Tekninen valiokunta pyytää lisäksi sivistysvaliokunnalta lausuntoa vuokrauksesta. Mikäli sivistysvaliokunta antaa asiasta puoltavan lausunnon, tilapalvelupäällikkö saa valtuudet jatkaa vuokrausta Arjen ja vapaa-ajan toimialan kanssa esityksen mukaisesti.

Tekniska utskottet beslutar att den gamla brandstationen kan hyras ut till idrottstjänster som tillfällig lokal från och med hösten 2024. Dessutom ber tekniska utskottet bildningsutskottet om ett utlåtande om uthyrningen. Om bildningsutskottet ger ett positivt utlåtande i frågan, får lokalitetsservicechefen befogenhet att genomföra uthyrningen med sektorn för vardag och fritid i enlighet med förslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor