

Nuorisopalveluiden tilakartoitus ja vuokrausmuutokset / Ungdomstjänsternas utrymmeskartläggning och hyresändring

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 27.02.2024 § 34

156/10.03.02.01/2024

Valmistelija / Beredare: asiakaspalvelupäällikkö / kundbetjäningsschef
Henna Salminen, henna.salminen(at)sipoo.fi

Tausta

Nuorisopalvelut on esittänyt syksyllä 2023 toiveen siirtää kaiken Nikkilän alueen toimintansa Wessman-taloon, kun se vapautuu keväällä 2024 koulutuspalveluiden käytöstä. Arki ja vapaa-aika toimiala haluaa perustaa rakennukseen lasten ja nuorten toimintakeskuksen. Toimintakeskuksen käyttöön haluttaisiin kaikki 1. ja 2.kerroksen käyttötilat (pois lukien ruokala). Nuorisopalveluiden tilatarpeesta ei oltu kuitenkaan laadittu tilaselvitystä, arvioitu hankkeen kannattavuutta tai laskettu kustannuksia. Toimitilat - yksikkö päätti käynnistää tila- ja hankekartoituksen. Tarkoituksena oli selvittää nuorisopalveluiden tilatarpeet verrattuna palvelutarpeeseen, esitetyn hankkeen tekniset ja taloudelliset tiedot sekä tilavaihtoehdot. Tila- ja hankekartoituksesta laadittiin koontiasiakirja, joka on tämän esityksen liitteenä 1.

Kartoituksen lähtötietoja

Tila- ja hankekartoituksessa selvitettiin mm. nuorisopalveluiden tilojen käyttäjät, nuorisopalveluiden rooli, tarjotut palvelut, olemassa olevat tilat, tilojen kunto ja vuokrat sekä alueellisen kasvun vaikutusta tilatarpeisiin. Tämän lisäksi tutkittiin tarkemmin palvelupaikkojen sijoittelua.

Sipoon kunnan nuorisopalvelut tarjoaa lapsille ja nuorille tukea, apua, neuvontaa ja mielekästä tekemistä vapaa-ajalle. Nuorisopalvelut ylläpitää ns. kiinteää toimintaa nuorisotaloilla. Tämän lisäksi nuorisopalvelut tekee ns. liikkuvaa työtä kouluilla, kirjastoissa ja tapahtumissa sekä somessa. Nuorisopalveluiden toimintaan kuuluu myös etsivää nuorisotyötä ja erityisnuorisotyötä.

Nuorisopalveluilla on käytössään tällä hetkellä Nikkilän alueella Nikkilän nuorisotalo ja B1-toimistotila. Tämän lisäksi Söderkullan alueella on nuorisotalo Pleissi ja Tallbackan vastaanottohuone. Tämänhetkinen sisäisten vuokrien määrä vuonna 2024 on näistä tiloista yhteensä noin 162 400 € (alv 0 %). Tästä Nikkilän alueen tilojen osuus on noin 104 000 € (alv 0 %). Tämän lisäksi nuorisopalvelut järjestää lasten ja nuorten tapahtumia mm. juhlatilalla, monitoimihallilla, Topeliussalissa ja kouluilla. Nuorisopalveluiden omat tilat eivät ole riittävän isot tapahtumien järjestämiseen. Kulttuuripalvelut järjestää myös tapahtumia lapsille ja nuorille.

Nikkilän väestösuunnitteen mukaan 0–18-vuotiaita kuntalaisia olisi alueella vuonna 2030 yhteensä 355 ja 2040 yhteensä 956. Kasvun arvioidaan siis olevan voimakasta ja asia pitää huomioida etupainotteisesti myös tilasuunnittelussa.

Nykyinen Nikkilän nuorisotalo on peruskorjattavassa kunnossa. Peruskorjauksen budjettitasoinen kustannusarvio on noin 1 300 000 – 1 450 000 € (alv 0 %). Rakennus sijaitsee myös liian syrjässä ja junaradan vieressä. Eri ikäryhmät eivät voi käyttää rakennusta samanaikaisesti sen pienuuden takia. Tämä on tuonut mukanaan lieveilmiöitä mm.

pääkirjastoon ja alueen kauppoihin. Nuorisotalon piha-alueella ei ole lapsille leikkivälineitä, eikä kunnollista pysäköintitilaa. Toimintatiloja ei ole myöskään tarjota riittävästi kunnan toimintaa tukevien yhdistysten käyttöön. Nuorisopalveluiden toimistopalvelut sijaitsee eri rakennuksessa noin kilometrin päässä nuorisotalosta. Kumpikaan tiloista ei ole täysin esteetön.

Tämän hetken ja tulevien vuosien palvelutarve jakautuu eri ikäryhmien välillä. Pienempien lasten tarpeet painottuu lapsiperhetoimintaan, täydentävään varhaiskasvatukseen, kulttuuritapahtumiin ja lapsi-huoltaja -toimintaan. Vanhempien lasten tarpeet painottuu mm. nuorisopalveluiden tukevaan toimintaan, yleiseen nuorisotalotoimintaan ja kulttuuritapahtumiin. Lähellä aikuisuutta oleville tarjotaan myös perustaitoja tukevia palveluita. Tämän lisäksi tarvitaan etsivää nuorisotyötä, ehkäisevää päihdetyötä ja erityisnuorisotyötä.

Nuorisopalvelut on linjannut yhdessä kunnan Toimitilat -yksikön kanssa tärkeimmiksi asioiksi tilojen osalta seuraavat seikat, jotta palvelutarpeeseen pystytään vastaamaan:

- Moderni toimitilat / toimitilat – pohja muutettavissa helposti toiminnalle sopivaksi. Tilat ovat terveelliset ja turvalliset käyttäjille.
- Tilakoon kasvattaminen – kaikille toiminnoille omat tilat / sopivat hybriditilat palvelutarjonnan kasvattamiseksi ja yhteistyötahojen lisäämiseksi.
- Toiminnan sijoittaminen käyttäjiä lähemmäs keskustaan tavoitettavuuden takia ja lieveilmiöiden vähentämiseksi.

Lisäksi nuorisopalvelut toivovat toimiston sijaitsevan resurssisyistä samassa yhteydessä kuin varsinainen nuorten toiminta. Tarvittava neliömäärä on noin 800–1000 m² riippuen tilojen toimivuudesta. Tähän neliömäärään saadaan sisällytetty myös lasten ja nuorten kulttuuritapahtumia.

Tilaehdotukset

Kunnan Toimitilat -yksikkö on viimeisen viiden vuoden aikana tiivistänyt merkittävästi tilakantaansa. Toimintoja on pyritty perustamaan hybridimallilla ja tilatehokkuutta parannettu. Tässä yhteydessä on myös myyty kaikki kunnalle tarpeettomat huonokuntoisemmat rakennukset pois. Edellä mainittuihin seikkoihin perustuen vapaita ylimääräisiä isoja tiloja tai rakennuksia on erittäin vähän. Yksityiseltä sektorilta ei myöskään ole kuin yksittäiset tilat saatavilla.

Mahdollisiksi tilaehdotuksiksi linjattiin:

1. Wessman-talo
2. Vanha paloasema ja B1-toimistotila
3. Nykyinen nuorisotalo, B1-toimistotila ja Iso Kylätie 21 -liiketila

Tilavaihtoehdot ja niiden kustannukset on esitelty laajemmin liitteessä 1. Alla on esitetty taulukkomuodossa yhteenveto kyseisistä tiedoista:

Tilavaihtoehto	Sisäinen vuokra 2025 - € (alv 0 %)	Remontointitarve	Käytettävissä	Koko m ²	Toimipaikkojen määrä	Väistötarve tulevaisuudessa	Lisäkustannuksia tulossa	Ulkoinen vuokraus
Wessman-talo	268 359	Pieni	Syysy 2024	956	1	Ei	Ei	Ei
Paloasema + B1	149 430	Suuri	Loppuvuosi 2025	524	2	Kyllä (B1)	Kyllä	Ei
Nuorisotalo + B1 + Myynti	132 210	Suuri	Kevät 2024	700	3	Kyllä (nuorisotalo, B1)	Kyllä	Kyllä (Myynti)

Koontitaulukosta käy ilmi, että Wessman-talo on kuntonsa, kokonsa ja toimipaikkamäärien perusteella järkevin vaihtoehto nuorisopalveluille. Rakennukseen ei ole tulossa peruskorjauksia, joten väistötilan tarvetta ei myöskään ole lähivuosina. Tällä hetkellä pelkkää vuokran suuruutta verrattaessa, Wessman-talo on selkeästi muita tiloja kalliimpi, mutta vuokrahinta on vakaa. Nuorisotalon ja B1-toimistotilan vuokrat tulisivat nousemaan peruskorjausten jälkeen lähelle samaa hintatasoa.

Wessman-talon tilat soveltuvat sellaisenaan kyseisen yksikön toimintaan ja käyttöönotto vaatii vain melko pieniä tilamuutoksia. Wessman-talossa on valmiiksi lapsille ja nuorille sopiva ulkoilupiha, johon ei tarvita lisähankintoja. Pihaan saadaan sijoitettua myös skeittipalvelut. Wessman-talon tilat tarjoaa myös lasten / nuorten käyttöön terveet ja turvalliset tilat, joissa myös henkilökunnan on hyvä olla.

Paloaseman ja B1-tilojen vuokrausta nuorisopalveluiden käyttöön kokonaisuutena ei voida pitää järkevänä. Paloasemarakennukseen joudutaan tekemään mittavat ja kalliit muutostyöt, jonka jälkeen tilat eivät siitäkään huolimatta olisi toimivat ja käytännölliset. Paloaseman ympäristössä ei myöskään ole järkevää sijoituspaikkaa skeittirampeille. Nykyinen nuorisotalo, B1-toimistotilat ja Iso Kylätie 21- liiketila – vaihtoehto pilkkoi entisestään nuorisopalveluiden toimintoja eri toimipisteisiin. Se ei toisi mukanaan nuorisopalveluiden toivomaa sujuvuutta toimintojen ylläpitämiseen. Peruskorjausten ajaksi tulisi myös löytää toiminnoille korvaavat tilat. Tämän takia järkevämpää on siirtää toiminnot kerralla kunnollisiin tiloihin ja tämän jälkeen miettiä tarkemmin vanhojen rakennusten kohtalo.

Muut vuokralaisehdokkaat Wessman-taloon

Kunnan koulutuspalveluilla ei ole lisätilatarvetta. Esikoulut on lähtökohtaisesti myös jo sijoitettu koulujen yhteyteen Nikkilän alueella. Rakennus ei sellaiseen sovellu varhaiskasvatuksen päiväkotikäyttöön, vaikka varhaiskasvatuksella onkin tilatarpeita alueella. Rakennukseen pitäisi tehdä mittavat muutostyöt tämän takia ja tällöinkään tilat eivät olisi optimaaliset. Parhain vuokralaisehdokas rakennukseen onkin tästä syystä Arki ja vapaa-aika toimiala, joka on juurikin pyytännyt tilaa nuorisopalveluiden käyttöön.

Varhaiskasvatuksen osalta todettiin kuitenkin, että avoin varhaiskasvatus tarvitsee uudet tilat syksystä 2024 lähtien. Kyseinen toiminta on tällä hetkellä väliaikaistiloissa Nikkilän päiväkodissa. Avoimen varhaiskasvatuksen toiminta saadaan sijoitettua Wessman-taloon nuorisopalveluiden toiminnan kanssa.

Edellä mainittuihin seikkoihin perustuen rakennuksen vuokraamiseen nuorisopalveluiden käyttöön ei ole estettä. Muita kunnan sisäisiä vuokralaisia ei ole tällä hetkellä tulossa rakennukseen. Rakennuksen tyhjillään pitäminen pitkään mahdollisia tulevia vuokrauksia varten ei ole kannattavaa.

Hankeaikataulu

Wessman-taloon tulee tehdä tilamuutoksia ja asennuksia ennen sen käyttöönottoa. Töiden suunnittelua tehtäisiin kevään 2024 aikana. Varsinaiset muutos- ja asennustyöt tehtäisiin kesän 2024 aikana. Rakennus saataisiin nuorisopalveluiden ja avoimen varhaiskasvatuksen käyttöön arviolta syyskuussa 2024. Aikatauluun voi vaikuttaa pidentävästi, mikäli poliittiseen päätöksentekoon menee pidempi aika, käyttäjä haluaa laatia tarkat tila- ja kalustesuunnitelmat ja / tai urakoitsijoita ei saada. Tilamuutokset ja asennukset voidaan kattaa tammikuussa 2024 myönnetystä investointirahasta.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää, että Wessman-talo voidaan vuokrata lasten ja nuorten toimintakeskuksen käyttöön. Tekninen valiokunta pyytää sivistysvaliokunnalta lausuntoa hankkeen toteuttamisesta. Mikäli sivistysvaliokunta antaa asiasta puoltavan lausunnon, tilapalvelupäällikkö saa jatkaa vuokraushanketta Arki ja vapaa-aika toimialan kanssa tila- ja hankekartoituksessa esitetyn aikataulun mukaisesti.

Tekniska utskottet beslutar att Wessmanhuset kan hyras till användning för verksamhetscentret för barn och unga. Tekniska utskottet begär utlåtandet av bildningsutskottet om förverkligandet av projektet. Ifall bildningsutskottet ger ett förespråkande utlåtande om ärendet, får lokalservicechefen fortsätta hyresprojektet med sektorn för vardag och fritid enligt tidtabellen som presenteras i utrymmes- och projektkartläggningen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor