

Sipoon Nikkilän varikkotilanne

Sisällys

Lähtötilanne 2019.....	1
Susikujan varikko	1
Tilatarpeen kartoitus muille varikkotoiminnoille	3
Omalle tontille rakennettava varikko	3
Vuokrattava varikkovaihtoehto.....	3
Vaihtoehtojen vertailu	5
Yhteenveto	6
Liitteet.....	6

Lähtötilanne 2019

Sipoon kunnan päävarikko Nikkilässä sijaitsee Asemantie 17, 04130 Sipoo. Toimintoina siellä toimi tuolloin Katu- ja viheralueet yksikön katujen kunnossapito, Katu- ja viheralueet yksikön viheraluetoiminnot sekä toimitilojen korjausryhmä sekä siivouksen varasto sekä lisäksi vesiliikelaitoksen toiminnot.

Varikkotiloja oli lämmintätilaa noin 3000 neliometriä sekä 1100 neliometriä kylmää säilytystätilaa, kokonaiskerrosalan oltua 4183 kerrosneliötä. Sen lisäksi varikon piha-alueella varastoitettiin kunnan alueelta kerätyt omistajaa vaille olevat autot, maamassoja, rakennuspuuta sekä hiekka- ja öljysäiliö.

Itse rakennus oli pääosin vuonna 1975 ja ensimmäiset osat 1968 rakennettu Lival Oy:n tehdaslaitos, joka oli sittemmin hankittu kunnan omistukseen. Liitteessä 1 on esitetty pohjakuva vanhasta varikosta.

Varikko ei ole rakennuksena hyväkuntoinen ja lisäksi se on hyvin iso energiasyöppö käyttäen lämmityslähteenä öljyä.



Kuva 1. Asemantien 17 varikko.

Susikujan varikko

Vuonna 2019 kunta vuokrasi itselleen Lival Oy:ltä Susikuja 1:stä, varikkotilaa, jolloin päätettiin, että sinne rakennetaan toimivat korvaavat sekä nykyaikaiset tilat kunnan varikkotoimintaa varten. Susikujan hallin koko on 1590 kerrosneliötä ja se on betonirakenteinen. Eli varikko on huomattavasti pienempi kuin alkuperäinen Asemantien varikko.

Pienempiin tiloihin suunniteltiin ja toteutettiin liitteen 2 ja liitteen 3 mukainen toiminnallinen arkkitehtuuri. Tila jakautuu käytännössä neljään erilliseen toiminnalliseen osaan eli vesiliikelaitoksen tilaan pesukontteineen, toisena kokonaisuutena on viheralueen varastoalue

sekä konekeskuksen varastoalue, kolmantena kokonaisuutena on korjausrakentamisryhmän metalli- ja puuntyöstötilat sekä neljäs kokonaisuus on kaikkien yhteiset sosiaalityilat omassa kerroksessaan.



Kuva 2. Susikujan varikko ulkoa.



Kuva 3. Susikujan varikko sisältä.

Pääosin Susikujan hallin suojiin on saatu mahtumaan henkilöt, autot ja koneet, jotka tarvitset tai hyötyvät suuresti siitä, että tilat ovat lämpimät vuoden ympäri.

Tilatarpeen kartoitus muille varikkotoiminnoille

Susikujan muuttojen myötä myös niiden toimintojen kartoitus ja tarve käynnistyi, jotka vielä tarvitsevat tilaa, jotta Asemantien varikosta voidaan kokonaan luopua. Lämmitys ja veden saanti katkaistiin kokonaan vuonna 2023. Vuotuiset lämmityskulut olivat vanhalle varikolle 50 000 euroa vuodessa. Vanhalle varikolle jäivät säilytykseen mm. erilaiset työkoneiden osat.

Katu- ja viheralueyksikön toimesta käynnistettiin tilatarpeen kartoitus lopuille toiminnoille, yhteenveto tilatarpeista on esitetty liitteenä 4. Varastointitarve pienimmillään arvioitiin olevan noin 1000 neliötä, käytännössä kuitenkin 1300 neliötä tarvitaan, joka mahdollistaa tilojen optimaalisen käytön.

Omalle tontille rakennettava varikko

Tilatarvetta vastaan etsittiin mahdollinen tontti lisävarikolle ja tonttipuolelta on tarkoitusta varten tarjottu varastotonttia Vaahteramäen teollisuusalueelta.

Kyseisestä tontista tehtiin maaperätutkimus, joka osoitti, että tontilla sijaisi noin 24 metriä paksu savikerros pinnassa, joka olisi stabiloitava, jos alueelle rakennettaisiin varikko.

Uudesta varastosta teetettiin kustannus selvitys SWECO Oy:n toimesta (liite 5). Hieman eri versioiden kustannukset vaihtelevat noin 3,2 miljoonasta eurosta aina 3,9 miljoonaan Euroon ja suurin yksittäinen syy eli puolet kustannuksista on perustamisolosuhteiden haastavuus, joka johtaa paalutuksiin sekä laajoihin pohjanvahvistustoimenpiteisiin, jotka nostavat hankkeen hintaa kohtuuttomasti.

Vuokrattava varikkovaihtoehto

Rakentamisvaihtoehdon selvityksen yhteydessä myös vuokravarikkoa tiedusteltiin, ja saatiin tarjoukset uuden Kuntalan edessä olevista kahdesta varikosta, joista toinen on kylmä ja toinen lämmin. Kylmä varikko/konesuojarakennus on kooltaan 604 kerrosneliötä ja vastaava lämmin autosuojarakennus on 641 kerrosneliötä. Lämpimän rakennuksen vuokrahinta on 7,8 €/m²kk ja vastaavasti kylmän varaston 4,8 €/m²kk. Näin ollen näiden varastojen yhteinen vuotuinen vuokratu on 94 800 €/vuosi.

Varastot ovat rakennettu aikanaan samankaltaista toimintaa varten, mitä kunta konekeskuksen kautta nyt tekee ja lisäksi kumpikin varasto on suoraan maanpinnan tasalla, joka tekee isojen ovien kanssa liikkumisen varastoihin ja sieltä pois helpoksi.

Varastoja käyttöä varten tehtiin tarkempi tilajakosuunnittelu, joka löytyy liitteestä 6. Suunnittelulla varmistettiin, että kaikki suunnitellut toiminnot mahtuvat tiloihin.

Lisäksi koska kyseessä on vanhat varaston niin niitä varten teetettiin kuntoarvio, jonka perusteella pystytään arvioimaan mahdolliset rakennuksien kuntoihin liittyvät riskit ja kuluerät. Kuntoarvio löytyy liitteestä 7 ja Pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma (PTS) Liite 8.

Lisäksi kulueränä tulee lukitus muutokset oviin ja mahdollinen kameravalvonnan aiheuttama kulu.



Kuva 4. Kylmä varikko/konesuojarakennus.



Kuva 5. Lämmin autosuojarakennus.

Vaihtoehtojen vertailu

Nykytilanne (uusi varikko ja vanha varikko)

- + Vakiintunut käytäntö
- + Laajat aidatut piha-alueet käytössä ulkovarastointiin
- + Tilava kaarihalli suojattuun ulkovarastointiin, helpottaa erityisesti liukkaudentorjuntamateriaalin säilytystä
- + Työkoneiden säilytykseen ja huoltoon tarkoitetut sisätilat
- - Kaarihalli erittäin huonossa kunnossa, katon osia putoillut alas.
- - Ei vettä tai lämpöä.
- - Välimatkaa uuteen varikkoon

Vaahteramäen varastoalue (uusi varikko ja osin suojattua varastointitilaa Vaahteramäessä)

- + Toimintaa varten suunniteltu tila
- + Mahdollistaa tarvittavat varastomuodot
- + Helpottaa uuden varikon tilan puutetta
- - Rakentamisen kustannukset liian korkeat, toteutuessaankin käytettävyydestä tai tarpeista jouduttaisiin todennäköisesti luopumaan kompromissien edessä.
- - Ei lämpöä tai mahdollisesti edes vesipistettä.
- - Välimatkaa uuteen varikkoon

Kuntalan vuokrahallit (uusi varikko ja Livalin vuokrahallit)

- + Sijainti varikon vieressä
- + Lämmintä säilytystilaa herkemmille lisälaitteille
- + Juokseva vesi
- + Sopii monien työkoneiden sisäänajoon sekä käyttämiseen purkamisessa ja lastauksessa
- + Avoimet tilat mahdollistaa tilankäytön suunnittelun
- - Ei toimintaa varten mitoitettuja tiloja
- - Ei ulkovarastointimahdollisuutta
- - Liukkaudentorjuntamateriaaleille tarkoitetut lokerot pienehköjä. Materiaalia ei myöskään voida kaataa suoraan sisään, jolloin materiaali voi kastua tai likaantua.
- - Osaa lämpimistä tiloista ei pystytä hyödyntämään (sosiaalitalat)

Vuokrahalleihin jos päädytään ratkaisussa, niin silti joitakin toimintoja tulee jäämään näiden ratkaisujen ulkopuolelle eli kunnan keräämien kodittomien autojen säilytys sekä mahdolliset maamassojen säilytykset. Toisaalta niitä varten edelleen voidaan hyväksikäyttää nykyistä Asemantien varikkoaluetta, vaikka itse varikko olisi purettu.

Yhteenveto

Vanhasta Asemantien varikosta luovuttaessa ollaan tutkittu, miten on järjestettävissä taloudellisesti tehokas ja toimintoja ei liikaa vaikeuttava kokonaisvarikkoratkaisu, jolla voidaan kuntalaisia palvella Nikkilän alueella. Järjestelyssä Susikujan varikon lisäksi suositellaan vuokrattavaksi Kuntalan edessä olevat kaksi vanhaa Livalin hallia, joista toinen on kylmä – ja toinen lämmin halli. Näillä järjestelyillä alkuperäisestä tilamäärästä 4183 kerrosneliöstä päädytään 2835 neliöön toiminnan siitä kärsimättä.

Liitteet

Liite1: Asemantien 17 pohjakuva

Liite 2: Susikujan varikko pohjakuva 1 kerros.

Liite 3: Susikujan varikko pohjakuva 2 kerros.

Liite 4: Kuntalan hallien tilasuunnitelma.

Liite 5: Kustannus selvitys Vaahteramäen varikkorakennuksesta, Sweco.

Liite 6: Vuokravarastojen tilanjakosuunnittelu

Liite 7. Kuntoarvio vuokravarikot.

Liite 8. PTS vuokravarikot.