

TUUSULA

# Kunnantalon toimintojen siirtyminen väistötiloihin

Kunnanhallitus 6.5.2019



# Miksi väistämme?

- Kunnantalossa jo pitkään jatkunut huono sisäilma
- Vuosien ajan tehty tutkimuksia ja niiden perusteella korjaustöitä
- Valtuusto päätti v. 2016, ettei kunnantaloa peruskorjata, vaan siirrymme uusiin tiloihin Hyrylän liike- ja palvelukeskustan kehittämisen yhteydessä
- Oireilmoituksia tullut syksyllä ja talvella 2018 aiempaa enemmän
- Tilattu 1/2019 asiantuntijalausunto kunnantalon sisäilmatilanteesta työterveyshuollon erikoislääkäri, professori Tuula Putukselta

# Miksi väistämme?

Tuula Putuksen lausunto 22.2.2019, täydennetty 11.4.2019

" Kokonaisarvio henkilöstöön kohdistuvasta riskistä on 'sietämätön' asteikolla 'merkityksetön', 'hyväksyttävä', 'kohtalainen', 'merkittävä', 'sietämätön' (Husman ym 2002). Suosittelen rakennuksen käytöstä pidättäytymistä vakavan terveyshaitan vuoksi perustuen rakenneteknisiin, kemiallisiin ja mikrobiologisiin analyysihin. Oirekyselyn tulokset tukevat tätä johtopäätöstä. Näin laajojen vaurioiden poistaminen rakennuksesta on hyvin vaikeaa ja kallista sekä lopputulos kuitenkin epävarma. Tämän tyyppisiä laajoja vaurioita ei voi korjata ilmanvaihtoa parantamalla tai tiivistyskorjauksia tekemällä. Myös pohjarakenteissa, viemäreissä ja salaojissa on todettu vakavia puutteita."

TUUSULA

Elämisen taidetta.

# Väistötiloihin siirtyvä henkilöstö

- Väistötiloihin siirtyvä henkilöstö
  - Kunnantalon henkilöstö n. 130 henkilöä
  - Muista tiloista synergia- ja taloussyistä siirrettävä henkilöstö, kuten talousyksikkö, ict, kulttuuri, liikunta, ym, n. 20 henkilöä
  - Yhteensä väistöihin 150-160 henkilöä
  - Avotiloissa käyttöaste **väistötiloissa** 90-100 %, koska muutos ja tiivistyminen suuri joka tapauksessa.
- Väistöaika
  - 3-5 vuotta. Ihanne olisi päästä näistä siirtymään lopullisiin uusiin tiloihin. Hyrylän liike- ja palvelukeskuksen yhteyteen .

# Väistötilavaihtoehtoja

Jatkovalmistelussa ollut kolme-neljä sijoittumisvaihtoehtoa

1. **Tuuskoto** 60 henkilöä – 100 hlöä
  - Kunnan oma kiinteistö, työhuoneratkaisut
2. **Auratum (S-Marketin vanha tila)** 100 – 110 henkilöä
  - Vuokrakiinteistö, monitilaratkaisu
3. **Sahankulma (Jyskin vanha tila)** 60 henkilöä
  - Vuokrakiinteistö, monitilaratkaisu
4. Mahdollisia vaihtoehtoisia/täydentäviä ratkaisuja
  - Paviljongit



# Tuusko

- Pohjakuvat erikseen

TUUSULA

**Elämisen** taidetta.



# Auratum, yksi luonnos sijoittumisista



538 PYSÄKKIKUJA 1  
1.kerros, 1:300  
21.03.2019

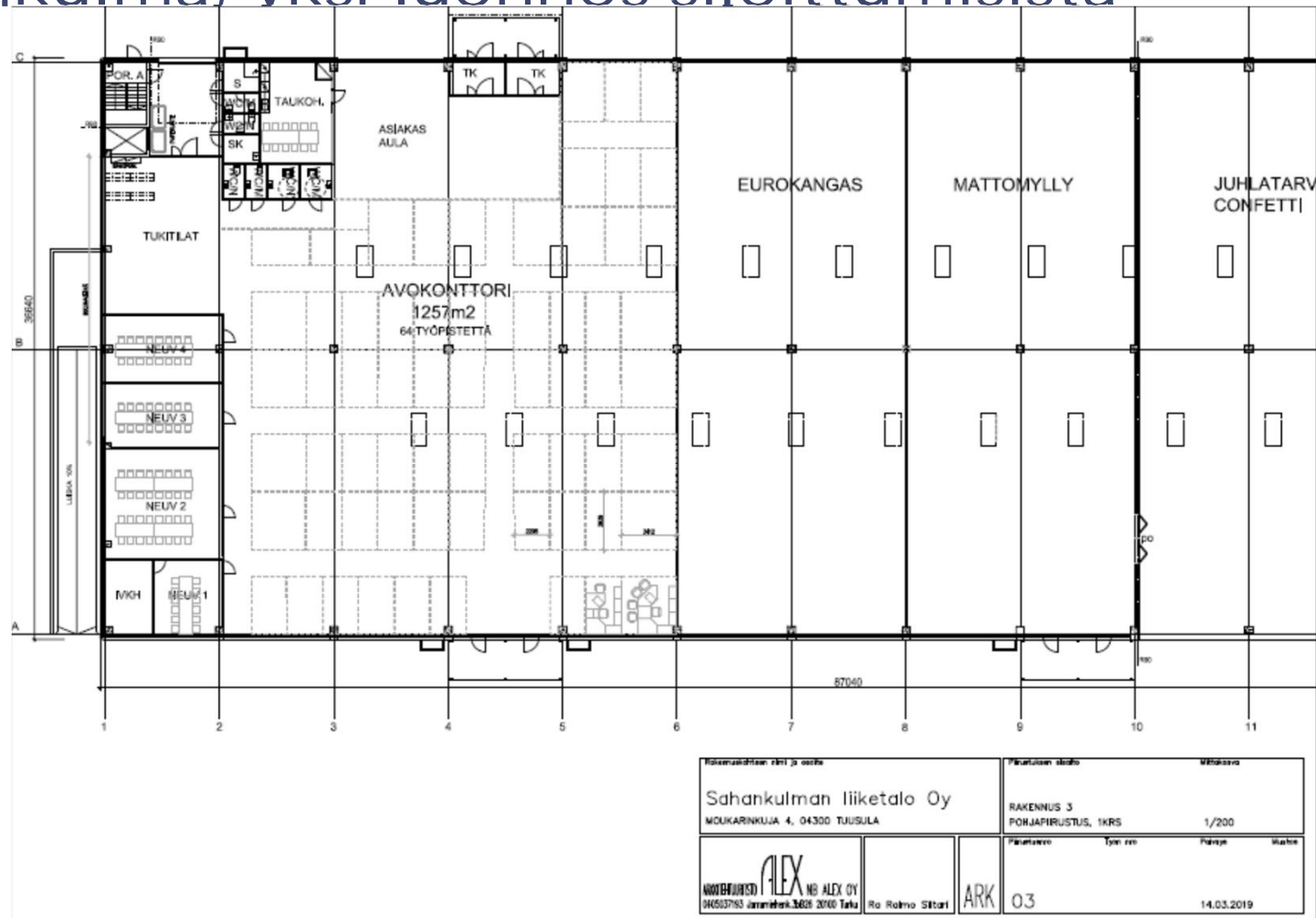
avarc@helsinki.fi  
töölönkatu 42 b  
00250 helsinki/finland  
www.avarc.net

**AVARC**  
architects

TUUSULA

Elämisen taidetta.

# Sahankulma, yksi luonnos sijoittumisista





# Väistöilojen valintakriteerit

valintakriteerit, joiden kautta arvioidaan:

- Sijainti ja saavutettavuus (asiakaspalvelu ja arkistojen läheisyys)
- Toiminnallisuus ja käytettävyys (yhteydet, riittävästi myös neuvottelu- ja aputiloja)
- Tekninen kunto (Selvitykset sisäilman osalta oltava kunnossa, jotta ei mennä "ojasta allikkoon")
- Vaikutus maankäyttöön ja kehittämiseen (lähinnä Auratum ja Tuuskoto)
- Saatavuus; remonttien ajankohta, toimitusajat ja käyttöönottoajankohta
- Kustannukset (vuokra, investoinnit, käyttökulut yms.)

An aerial photograph of a frozen lake at sunset. The sky is filled with soft, orange and yellow light from the setting sun, with some light clouds. The lake is covered in a layer of snow and ice, with some darker patches visible. The shoreline is lined with a dense forest of evergreen trees. The overall scene is peaceful and scenic.

TUUSULA

## Vertailu Sahankulma / Tuuskoto / Auratum

Kriteereittän alustavaa sanallista arviointi ja asteikolla (--- -+++)

Kriteereittein painotuksia ei ole erikseen määritelty

# Sahankulma – tilaa enintään 60 henkilölle

- **Sijainti ja saavutettavuus** arvio +

ei ydinkeskustassa, mutta joukkoliikenteen varrella. Pysäkki vieressä. Kaikille työntekijöille hallipaikka mahdollinen.

- **Toiminnallisuus ja käytettävyys** arvio ++

helposti kalustettavaa ja muokattavaa avokonttoria. Tehdään riittävästi kiinteitä neuvottelutiloja.

- **Tekninen kunto** arvio ++

Omistaja sijoittaa uuden iv-koneen ja tarkistaa siihen toimistosäädöt. Teknisesti riittävässä kunnossa sijaitsee lämpimän autohallin päällä, ei puu- tai sekarakenteita, joten ei odotettavissa kosteusongelmia.

- **Vaikutus maankäyttöön ja kehittämiseen** arvio +++

Ei vaikutusta

- **Saatavuus;** arvio +- kesällä muutostöiden jälkeen. Autopaikat vaiheittain, heti käytössä 24ap.

- **Kustannukset** vuokra 11e/m<sup>2</sup> (10,9 e/m<sup>2</sup> + 0,1e/m<sup>2</sup> pihah.) x 1257 m<sup>2</sup> = **13827e** + autopaikat 30e/ap (max 1800e)

TUUSULA

**Elämisen taidetta.**



# 1. Sijainti ja saavutettavuus

Tuuskoto arvio: -

- Asiakaspalvelun kannalta vaikeammin saavutettavissa, 600/800 m linja-autopysäkillä
- Ø Kunnantalolle jäävät käyttöarkistot kaukana (esim. rakennusvalvonta, yleishallinto).
- Ø 57 autopaikkaa pihalla. Rakennettava lisää paikkoja asiakkaille sekä henkilöstölle; 2500e/ap.

Ø Auratum arvio +++

- Helposti asiakkaiden saavutettavissa, keskeinen sijainti lähellä muita kunnan palveluita terke, kirjasto, uimahalli (palvelukyky). Bussipysäkki/ liikennekeskus vieressä. Lähellä arkistoja.
- Ø Näkyvä kohde keskustassa tärkeä kunnan imagon kannalta vs. vaihtoehtoisesti tila tyhjänä tai tilassa kirpputori tai halpahalli joka ei kunnan tai alueen houkuttelevuutta paranna.



TUUSULA

**Elämisen taidetta.**



## 2. Toiminnallisuus ja käytettävyys

### Tuuskoto arvio +

- Ø Tehty vanhainkodiksi. Pääosin omia huoneita suihku- ja wc-tiloilla sekä vesipisteillä. Kantavien seinien vuoksi vaikea yhdistää.
- Ø Vaikeampi hyödyntää uusia työ- ja toimintatapoja, yhdessä tekeminen, poikkihallinnollisuus, verrattuna avotilaan, jossa suuret monitoimitilat tai neuvottelutilat tilannehuoneina.
- Ø kuntoselvitysten perusteella tilat noin 60-70 henkilölle ennen mittavia remontteja.
- Ø Neuvottelutiloja vain 2kpl. + avoimia taukotiloja.
- Ø Lounasruokailun järjestäminen haastavaa, saammeko yrityspohjalta toimijaa, kunnan ruokapalvelut?
- Ø Paljon tilaa, kunto tosin mahdollisesti rajoittaa osittain tilojen käytettävyyttä.
- Ø Mikäli tähän päädytään, edellyttää altistumisolosuhdearvion Työterveyslaitokselta, koska jo työskennellään.

### Auratum arvio ++

- Ø Avoin layout mahdollistaa toimintojen vapaan sijoittelun ja hyvän muunneltavuuden. Helppo hyödyntää avotilaa ja tilannehuoneita uusien toimintatapojen lanseeraamiseen.
- Ø Mahdollisuus sijoittaa yhteen taloon paljon työpisteitä -> kalliin henkilöstön ei tarvitse reissata eri pisteiden välillä, jolloin työ tehostuu ja säästyy samalla aikaa ja rahaa.
- Ø Kaikille työntekijöille hallipaikka mahdollinen, jonka lisäksi paikkoja on esim. päättäjille ja asiakkaille.
- Ø Lounasravintola valmiina, johon saataneen yrittäjä huolehtimaan lounaista ja kokouskahvituksesta.

TUUSULA

**Elämisen taidetta.**

# 3. Tekninen kunto

- Tuuskoto arvio +-
  - Ø PH Ympäristötekniikka Oy, lausunto 26.4.2019
  - Ø Kuntotutkimukset (VOK; viilto- ja kosteusmittaukset, aistivaraiset havainnot). 80- ja 60-luvun siipiin, Ø Mikrobi- ja homenäytteet vielä analysoitavana, tulos tällä viikolla?
  - Ø Tekniikan toiminallisuus: ilmanvaihdon puhdistus ja säätö, teknisten järjestelmien läpikäynti ja huollot (mm sprinklaus, hissit, atk-verkko), nuohoukset, pelastussuunnitelmat, siivousmitoitukset, lukitus jne.
  - Ø Paljon "roinaa", tehtävä raivaustyhjennys ja perussiivous + ikkunat ja sälekaihtimet; 25 000,-
  - Ø Eri kuntoisista ja varustelutasoltaan erilaisista huoneista on tehtävä korjausta varten huonekortit, joiden perusteella määritellään pintojen korjaustarve ja mitä vesipisteitä tai viemäreitä tulpataan tai tukitaan. Huoneista lähtevät viemärit on kuvattava, ongelmien tarkistamiseksi. Ainakin 1930-luvun siivestä on poistettava lattiapinnoite ja kuivattava mahdollinen kosteus.
  - Ø Runsaat kosteat tilat tuottavat ongelmia varsinkin vanhalla puolella.
  - Ø Kotikeittiöt osittain purettava ja osittain kunnostettava.
  - Ø Huoltomaalaus 100 000 – 200 000,-, uudet autopaikat 100 000,-, pihaa muokattava, keittiön päivitys 50 000,-, lattioiden uusiminen c- ja D-osissa 100 000,- yms.
  - Ø Ulkopuolella korjattava 3-kerrosrappaus ja rakenneosia mm. rikkiäinen parveke, pääsisäänkäynnin portaiden yms. korjaus ja ehostaminen jne.



## 3. Tekninen kunto

- Auratum arvio ++
  - Ø Vahanen Talotekniikka Oy: Lausunto 1.4.2019
  - Ø Selvityksissä ei ole todettu ongelmia.
  - Ø Pintojen puhdistus ja maalaus. Pieniä muutostöitä, mm. lasilankkujen muuttaminen ikkunalasiksi toimistotilan takaosassa. Läpivientien tarkistus.



## 4. Vaikutus maankäyttöön ja kehittämiseen

- Tuuskoto arvio +-
  - Ø Saattaa estää tai hankaloittaa kiinteistön myymistä ja alueen kehittämistä.
  - Ø Ostotarjous kiinteistöstä on jo saatu, neuvotellaan tarkastetusta tarjouksesta. Myös toinen ostaja on kiinnostunut.
- Auratum arvio +-
  - Ø Saattaa olla jopa positiivinen vaikutus, koska keskustaa kehitetään vaiheittain ja omistajan on vaikea saada siihen väliaikaisia vuokralaisia. Ei häiritse kehitystä, vaan ohjaa asiakkaat valmiiksi tulevaan keskustaan. Haastattelujen perusteella tätä mieltä ovat olleet tilan omistaja ja kilpailijat sekä sijoittaja.





## 5. Saatavuus

- Tuuskoto arvio +-
  - Ø Käyttö edellyttää käyttötarkoituksen muutosta / poikkeamispäätöstä
  - Ø Käytettävissä osittain syksyllä, riippuen tehtävistä muutostöistä (käyttäjätöiveet), vähintään 3kk sisäänmuuttokuntoon.
  - Ø Odotettava vielä mikrobi- ja hometutkimusten tulokset
- Auratum arvio +-
  - Käyttötarkoituksen muutos/ poikkeamispäätös
  - Ø Kesälomien jälkeen syksyllä, mikäli muutos- ja siivoustyöt päästään aloittamaan ajoissa.

## 6. Kustannukset

- **Sahankulma arvio –**
  - 3 vuotta:  $15\,627 \text{ € /kk} + 5\,028 \text{ (käyttö)} \times 36 = 743\,580 \text{ euroa}$
  - Ø 5 vuotta:  $15\,627 \text{ € /kk} + 5\,028 \text{ (käyttö)} \times 60 = 1\,239\,300 \text{ euroa}$
- **Tuuskoto arvio –**
  - Ø 3 vuotta:  $43\,290 \text{ €/kk} \times 36 + 600\,000 \text{ (investoinnit)} = 2\,158\,440 \text{ euroa}$
  - Ø 5 vuotta:  $43\,290 \text{ €/kk} \times 60 + 600\,000 \text{ (investoinnit)} = 3\,197\,400 \text{ euroa}$
- **Auratum arvio --(-)**
  - Ø 3 vuotta:  $47\,000 \text{ e/kk} + 15\,000 \text{ (käyttö)} = 62\,000 \text{ e/kk} \times 36 \text{kk} = 2\,232\,000 \text{ euroa}$
  - Ø 5 vuotta:  $47\,000 \text{ e/kk} + 15\,000 \text{ (käyttö)} = 62\,000 \text{ e/kk} \times 60 \text{kk} = 3\,720\,000 \text{ euroa}$
- Kalustamiskulu lisättävä kaikkiin vaihtoehtoihin, yhteensä n. 200.000 euroa.
- Talouden näkökulmasta Tuuskodon ylläpitokustannukset lisättävä vaikutusarviointiin (n. 300.000 euroa /v.), jos Tuuskoto tyhjänä/ ei saada muuta käyttäjää tai myydä, kustannus n. 1 M euroa kolmelle vuodelle ja n. 1,5 Meuroa viidelle vuodelle. Kustannusero kaikkiaan 3 – 5 vuodelle, jos Tuuskotoa ei saada myytyä/vuokrattua olisi n. 1,0 – 2,0 Meuroa lähtökohtaisesti Auratum-vaihtoehdon tappioksi
- Nykyisen kunnantalon kustannuksia säästyy n. 180.000 /v. ja luovuttavien hajasijoitettujen tilojen kustannuksia säästyy n. 60.000 /vuosi, eli yhteensä 240.000 /v, kolmessa vuodessa 720.000 euroa ja viidessä vuodessa 1 200 000 euroa.

# Kustannusyhteenvedo (nettokustannukset), arvio

- Sahankulma + Auratum
  - 3 vuotta 2 255 580 euroa ( + 1Meuroa, jos tyhjän Tuuskodon ylläpito lasketaan mukaan)
  - 5 vuotta 3 759 300 euroa ( +2 Meuroa, jos tyhjän Tuuskodon ylläpito lasketaan mukaan)
- Sahankulma + Tuuskoto
  - 3 vuotta 2 182 020 euroa
  - 5 vuotta 3 236 700 euroa

# Eteneminen

- Sahankulma valittu johtoryhmässä toiseksi vaihtoehdoksi
- Tuuskoto / Auratum ratkaisu viimeistään huhtikuun aikana
  - Tuuskodon kuntoselvitys vielä tulossa
- Kunnanhallitukseen 29.4.2018 ja 6.5.2019
  - Ehdotus väistötiloista ja määrärahaesitys valtuustolle
- Valtuusto 13.5.2019
  - Määrärahojen myöntäminen
- Toimintojen ja henkilöstön sijoittuminen väistötiloihin 5/2019
  - Käisttely toiminnoittain henkilöstön kanssa
- Projektisuunnitelma / väistösuunnitelma 5/2019
- Väistön toteutus 8 – 12/2019?

# Viestintä ja henkilöstön osallistuminen

- Henkilöstölle info- ja keskustelutilaisuus 25.4.2019
- Seuraava yhteinen tilaisuus heti 20.5. jälkeen
- Toimintojen / henkilöstön sijoittumisten sekä toteutusten sisällöllinen (työskentelytilat, kalustus jne) käsittely yhdessä ja yksiköissä 5/2019
- Henkilöstön kuuleminen työpaikan siirtymisen johdosta toteutettava
- Väistösuunnitelman toteutus – ohjeistus, aikataulutetut tehtävät jne
- Perustetaan yhteinen tiedosto, johon aineisto henkilön nähtäville

# Kunnanhallitus 6.5.2019 - ehdotus

- Kunnanhallitus päättää

- Todeta, että kunnantalon osoitteessa Hyryläntie 16 olevan toimitalon toiminnot siirretään sisäilmaongelmien vuoksi muihin tiloihin
- Väistötiloiksi valitaan Hyrylän liikealo oy:n tarjoamat n. 1257 m2 tilat osoitteessa Moukarinkuja4 ja Auratum Oy:n tarjoamat tilat n. 4.000 m2 osoitteessa Pysäkkikuja 1, edellytyksellä, että valtuusto myöntää niille määrärahat kuluvan vuoden talousarvioon
- Ehdottaa valtuustolle, että

- VALTUUSTO päättää

- Myöntää vuoden 2019 talousarvioon Kasvun ja ympäristön toimialueelle Tilapalvelujen palvelualueelle ja edelleen käyttäjille osoitettavat määrärahat käyttötalouteen 270.000 euron määrärahan toimitilojen vuokrakustannuksiin ja 200.000 euron investointimäärärahan väistötilojen kalustamiseen