



ETELÄ-TUUSULAN YHTEISÖTILAT

TARVESELVITYS JA VAIHTOEHTOJEN TARKASTELU

29.05.2024

SISÄLLYSLUETTELO

1. Yleistä	3
1.1. Hankkeen tiedot.....	3
1.2. Tarpeen kuvaus.....	4
1.3. Aikataulu.....	4
1.4. Asiakkaan tiedot.....	4
1.5. Työryhmä	4
2. Nykytilanne.....	5
2.1. Tilat.....	5
2.1.1. Mäntymäki	5
2.1.2. Aunela	7
2.1.3. Kalliopohja.....	9
2.1.4. Martta Augusta	11
2.2. Toiminta.....	12
2.2.1. Periaatteet	12
2.2.2. Käyttäjät	13
2.2.3. Ikäihmisten kohtaamispaikkatoiminta.....	13
2.2.4. Käyttö	14
2.3. Tuleva tarve.....	15
2.3.1. Yleistä.....	15
2.3.2. Yhteisötilat.....	16
2.4. Hyvinvointikeskukseen tulevat yhteiskäyttötilat.....	17
2.4.1. Tarpeet.....	17
2.4.2. Tilojen kuvaus.....	18
2.4.3. Yleiset vaatimukset.....	19
3. Vaihtoehtojen arviointi	19
3.1. Vaihtoehto 1.....	19
3.2. Vaihtoehto 2.....	20
3.3. Vaihtoehto 3.....	20
3.4. Vaihtoehto 4.....	20

3.5. Yhteenveto vaihtoehtoista.....	21
-------------------------------------	----

1. Yleistä

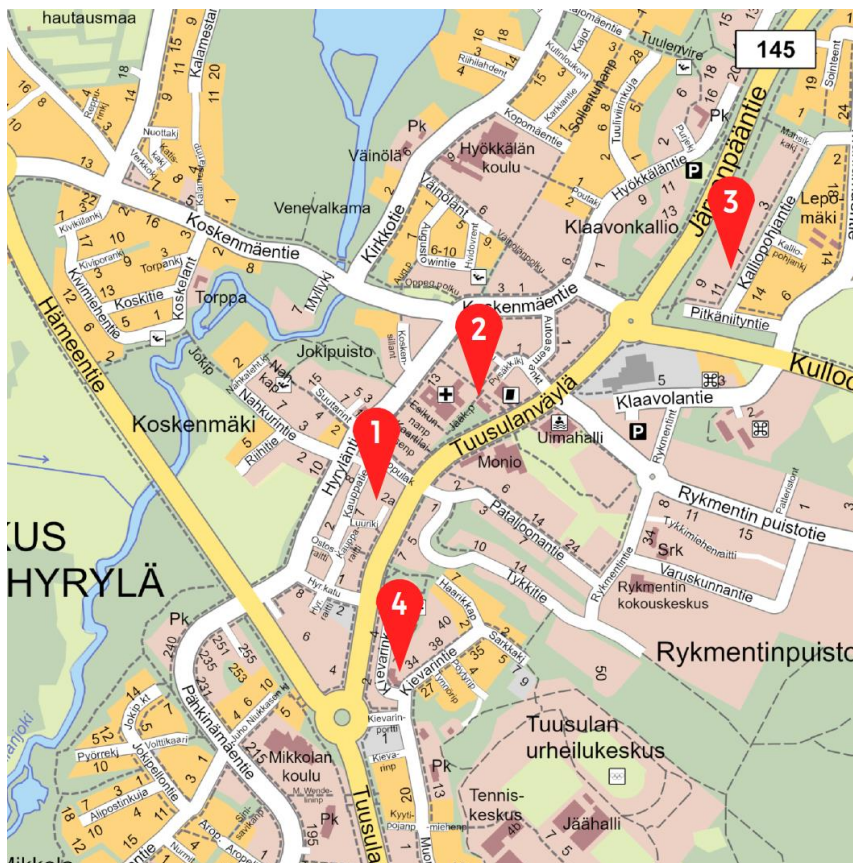
Tässä tarveselvityksessä perustellaan tilahankinnan tarpeellisuutta, osin myös olemassa olevien tilojen muutostarpeita, kuvataan alustavasti tarvittavia tiloja ja niille asetettavia vaatimuksia, tutkitaan vaihtoehtoisia käyttömahdollisuuksia sekä arvioidaan eri ratkaisujen toteutettavuutta.

Yhtenä uutena tekijänä on esiin nostettu mahdollisuus sijoittaa tiloja Hyrylään tulevaan uuteen hyvinvointikeskukseen.

1.1. Hankkeen tiedot

Hyrylän alueella on neljä eri yhteisötilaa, joita tarveselvitys koskee:

- 1) Mäntymäki, Luurikuja 1
- 2) Aunela, Jääkäripolku 1
- 3) Kalliopohjan kerhohuone (As Oy Mahlapuisto), Kalliopohjantie 5
- 4) Martta Augusta-kodin sali, Kievarinkaari 1





1.2. Tarpeen kuvaus

Tuusulan kunta haluaa tukea yhdistyksiä ja seuroja sekä asukkaidensa omaehtoista toimintaa. Yhteisötilat on perustettu mahdollistamaan asukkaiden ja yhteisöjen kokoontumiset ja yhdessä tekeminen. Yhteisötilat ovat maksutta varaajien käytössä.

1.3. Aikataulu

Tarveselvitys on laadittu tammi-toukokuun 2024 aikana.

1.4. Asiakkaan tiedot

Tilaaja

Tuusulan kunta
Y-tunnus 2844969-4
Kotorannankuja 10, 04310 Tuusula
www.tuusula.fi

Heidi Hagman, Katja Repo ja Heikki Lonka
etunimi.sukunimi@tuusula.fi

1.5. Työryhmä

Toteuttaja

WSP Finland Oy
Y-tunnus 0875416-5
Pasilan asema-aukio 1, 13.krs, 00210 Helsinki
020786411
www.wsp.com

Paula Pollock, projektijohtaja
paula.pollock@wsp.com
+358 400 642 832

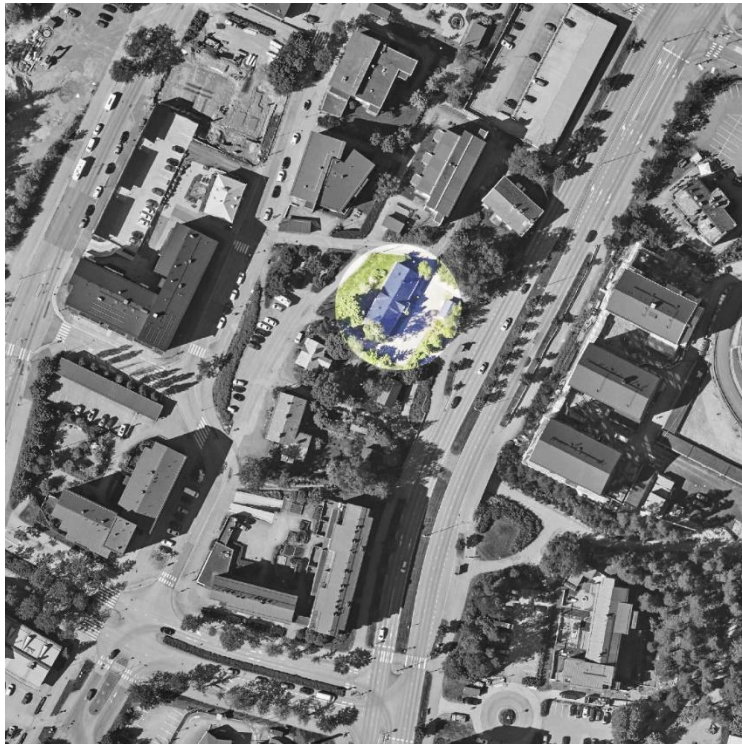
Sigrid Holohan, arkkitehti SAFA
sigrid.holohan@wsp.com
+358 400 533 543

2. Nykytilanne

2.1. Tilat

Kaikki tutkittavat tilat sijaitsevat Hyrylän alueella eri tavoin muiden tilojen yhteydessä, josta yhteisötilat muodostavat osan kokonaisuutta.

2.1.1. Mäntymäki



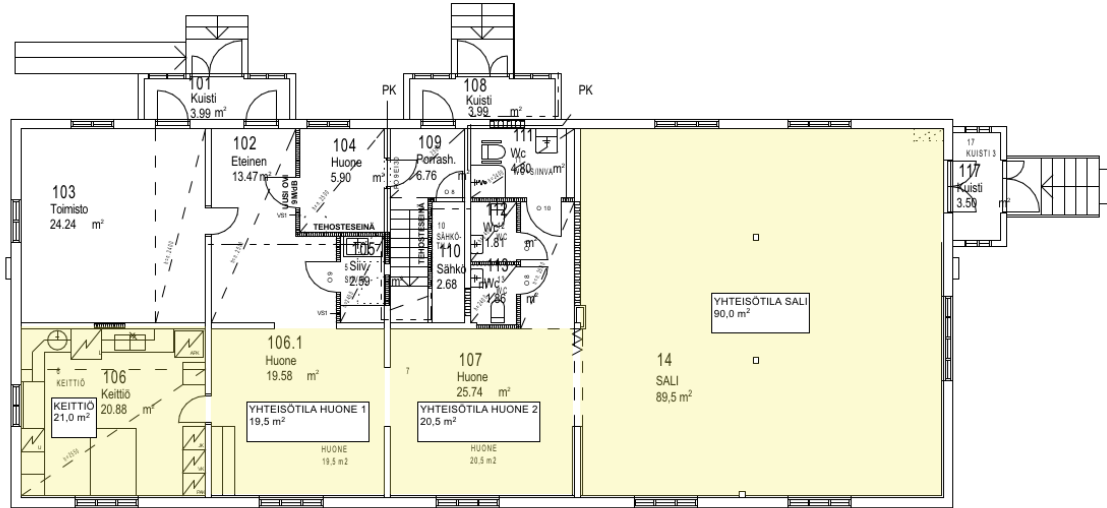
Rakennuksen bruttoala: **509 br-m²**

Yhteiskäytössä olevat tilat:

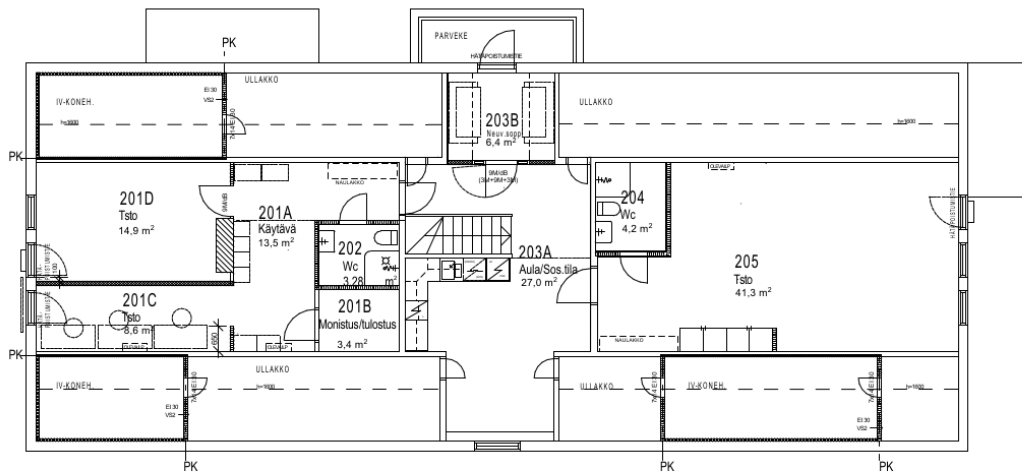
- Sali 90 m²
- Huone 1 n. 20 m²
- Huone 2 n. 21 m²
- Keittiö n. 21 m²

Kyseessä on nykyiselle paikalleen siirretty hirsirunkoinen Tuusulan omistuksessa oleva historiallinen puurakennus. Yhteisötilat sijaitsevat alakerrassa. Yläkerta on luottamushenkilöiden käytössä. Sisäänkäynti on rakennuksen keskeltä. Kahdesta keskihuoneesta ensimmäinen on lähinnä käytävätilaa. Sitä

seuraava huone on mahdollista toimintatilaa, mutta sijoittuminen kahden huoneen väliin vaikeuttaa käyttöä.



1. KRS



2. KRS

Eteläpäädyn iso sali on pääkäyttöinen yhteisötila. Keittiö sijaitsee pohjoispäädyssä. Yhteisötiloista suurin (alakerta yht. 150 m²) ja mahdollistaa isompien 60–120 hengen ryhmien kokoontumiset. Yläkerta on kunnan omassa käytössä. Keittiö mahdollistaa kahvitusten hoitamisen. Salin (90 m²) enimmäishenkilömääräksi on määritelty 70 henkilöä, mutta tämä ylittyy säännöllisesti isoimmassa tilaisuudessa. Salissa on av-laitteet ja tarjoilukeittiö. Induktio-silmukka puuttuu. Sijainti Hyrylän keskustassa lisää saavutettavuutta, mutta toiminnan luonteen vuoksi ulko-oven läheisyydessä pitäisi olla enemmän LE-

ja muita parkkipaikkoja. Tilan esteettömyyttä on parannettu ulko-oven rampilla. Tilassa on kynnyksiä eikä esim. WC-tilan LE-WC:n suositusmittojen toteutuvuudesta ole tietoa. Tilasta viestitäänkin soveltuvana liikuntarajoitteisille mutta ei esteettömänä.

Kustannukset

Ylläpito maksoi **32 370 euroa** vuonna 2023.

2.1.2. Aunela

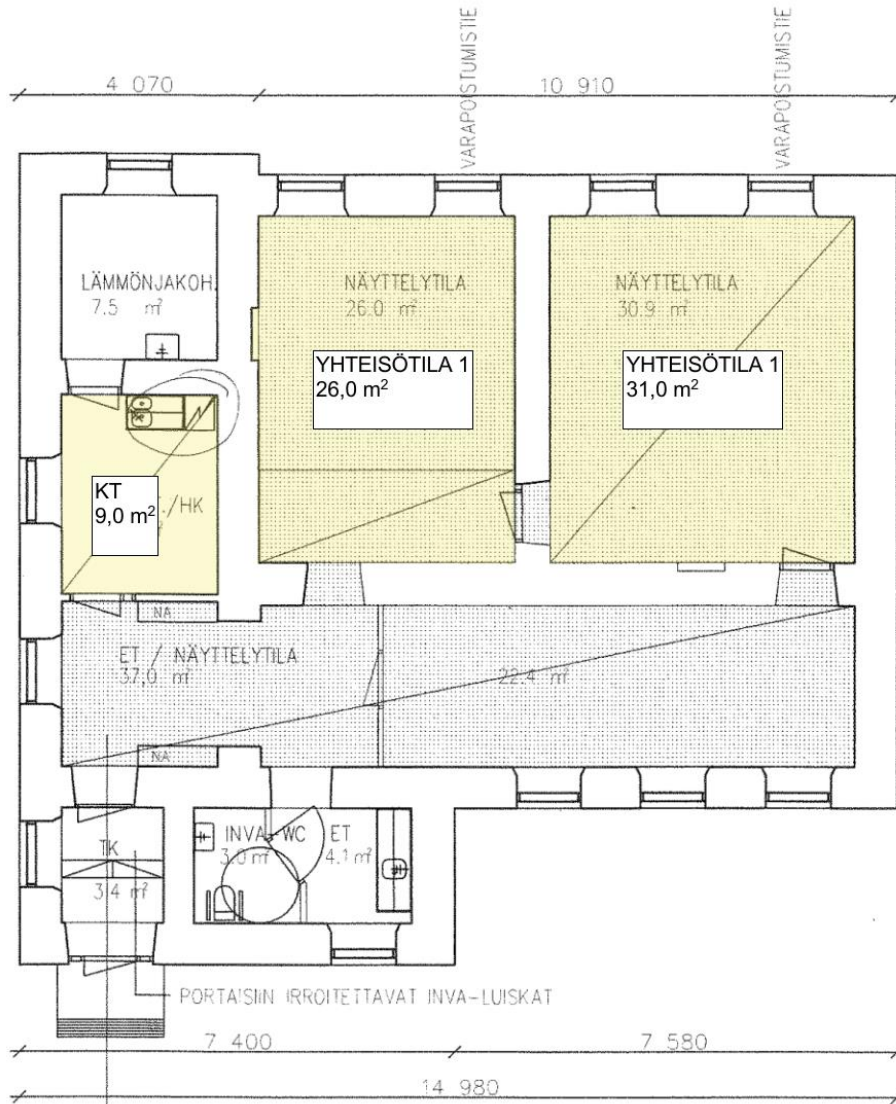


Rakennuksen bruttoala **204 br-m²**

Yhteiskäytössä olevat tilat:

- Huoneet 26 m² ja 31 m²
- Keittiötila 9 m²
- Näyttelytila 37 m²
- Inva-wc 7,5 m²

Hyrylän kasarmialueen toisen rakennuskauden aikana 1915 valmistunut historiallinen tiilirakennus sijaitsee Esikunnan puiston kupeessa nykyisen pääkirjastorakennuksen vieressä. Yhteisötilat koostuvat kahdesta erillisestä huoneesta, joita yhdistää käytävä. Käytävää on aikaisemmin käytetty galleriatilana. Rakennuksessa on todettu sisäilmaongelmia.



Pieni keittiö mahdollistaa pienten tilaisuuksien perustarjoilut. Tila soveltuu kokouskäyttöön ja huoneissa on älytaulut. Tilan sijainti on keskeinen, mutta tila ei ole esteetön. Tilan käyttö on nykyisellään vähäistä ja sen vuokraamista yritystoiminnan käyttöön selvitetään.

Kustannukset

Ylläpito maksoi 12 013 euroa vuonna 2023.

2.1.3. Kalliopohja



Bruttoala ~ 127 br-m²

- Huoneet 20 m² ja 45,5 m²
- Keittiö 10,5 m²

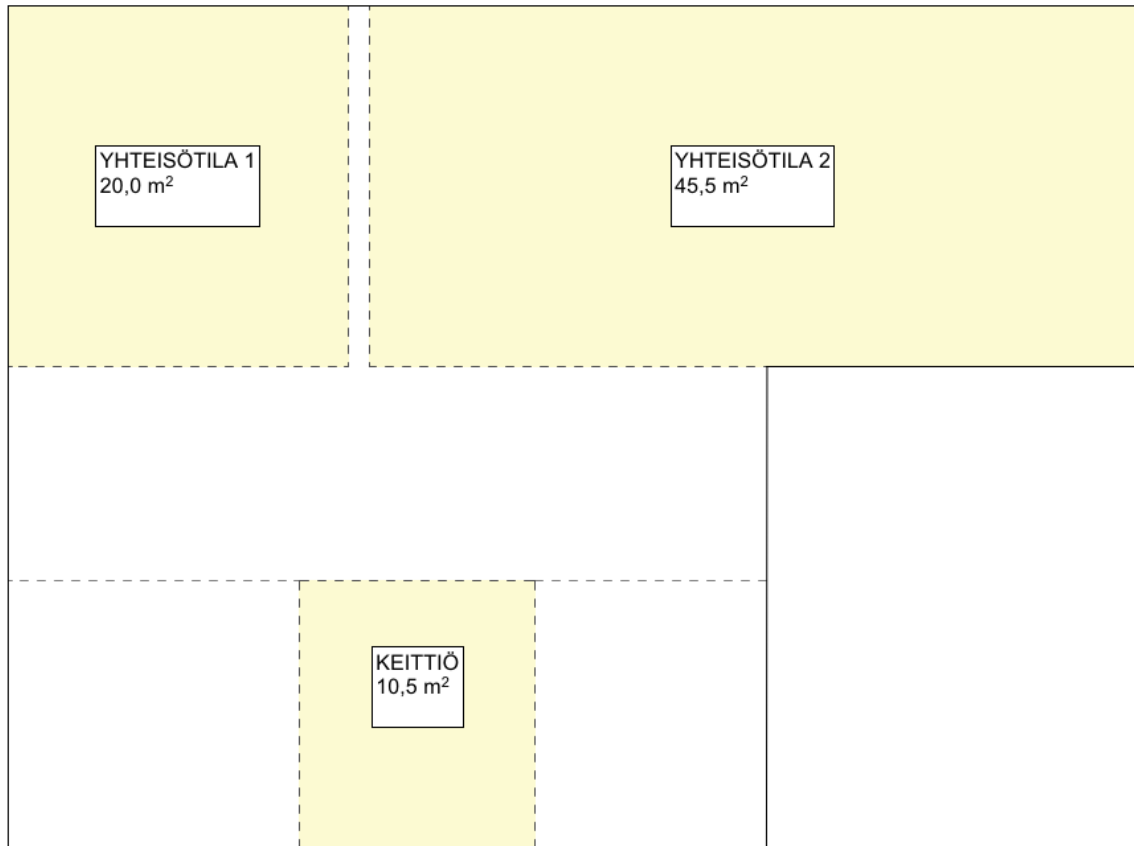
Kalliopohja on asunto-osakeyhtiön kerhotila 1970-luvulla rakennetun asuinrakennuksen kellarissa. Käynti tiloihin on ulkoportaan kautta, joka erityisesti talvella on haastava ikäihmisille.

Tila on määritelty 35 henkilölle, mutta käytännössä määrä voi satunnaisesti ylittyä esimerkiksi ikäihmisten olohuoneiden yhteydessä. Keittiössä voi järjestää peruskokoustarjoilut, joskin keittiö ja sen koneet kaipaavat nykyaikaistamista. Kalliopohjassa on kadunvarsipysäköinti, mikä talvella tuottaa hankaluuksia.

Kustannukset

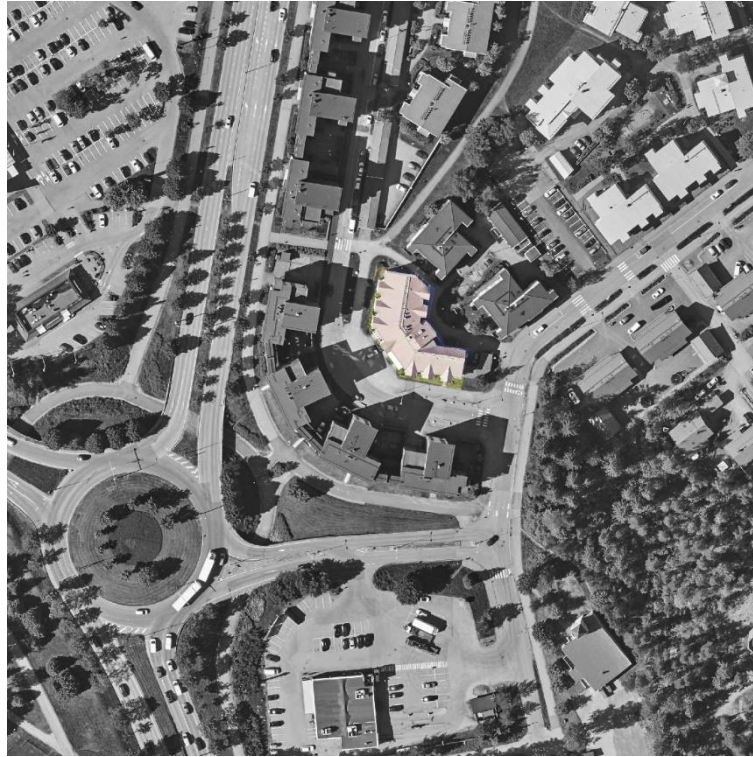
Kunnan maksama ylläpito **13 389 euroa** vuonna 2023.

Lisäksi tilasta maksetaan vastiketta taloyhtiölle.



KELLARITILAN PERIAATEKAAVIO

2.1.4. Martta Augusta



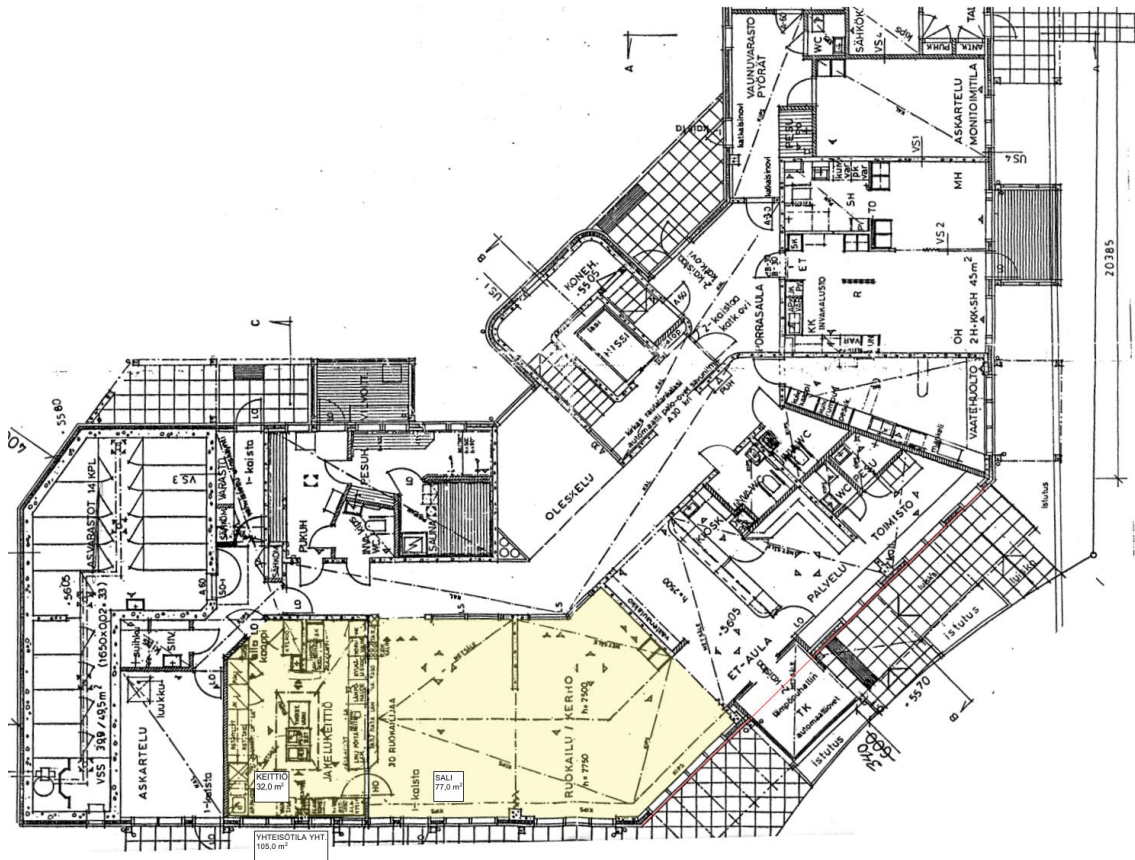
Tila on Martta Augusta-kodin sisäänkäyntikerroksessa sijaitseva 73 m² ruokasali, joka on vuokrattu Roselius-säätiöltä. Rakennus on valmistunut 1980-luvulla.

Salissa kokoontuu arkipäivisin Hyvän Tuulen tupa, joka on Tuusulan kunnan ja seurakunnan yhteisesti toteuttamaa ikäihmisten kohtaamispaikkatoimintaa. Salissa ei ole av-laitteita. Tila soveltuu liikuntarajoitteisille, mutta saavutettavuus on heikko pakkipaikkojen vähyyden vuoksi. Tämä korostuu etenkin talvisaikaan. Samassa kiinteistössä ja sen ympäristössä on ikäihmisten asumista.

Kustannukset:

Kunnan maksama ylläpito **12 953 euroa** vuonna 2023.

Pääomavuokran, ylläpidon ja siivouskustannusten lisäksi maksetaan Roselius-säätiölle vuokraa Martta Augustan salista (2 470 €/kk). Tuusulan kunta on yksi Roselius-säätiön omistajista. Kunnan tavoitteena on purkaa säätiön toiminta ja siirtää säätiön kiinteistöt Tuusulan kunnan kiinteistöjen (TuKuKi) hallintaan.



2.2. Toiminta

2.2.1. Periaatteet

Yhteisötiloihin myönnetään sekä vakiovuoroja että kertavarauksia. Vakiovuorojen jakamisessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

1. Kunta myöntää harkinnanvaraisesti tilojen käyttövuoroja Tuusulassa toimintaa järjestäville yhdistyksille ja yhteisöille. Vuorot ovat käyttäjille maksuttomia.
2. Toiminnan tulee olla yleishyödyllistä ja maksutonta osallistujille.
3. Vuoroja jaettaessa huomioidaan muun muassa ryhmän koko, toiminnan erityispiirteet ja linkittyminen kunnan strategiaan.
4. Kullekin hakijalle pyritään myöntämään ensisijaisesti toivotut vuorot kuitenkin siten, että mahdollisimman moni hakija saa vuoroja. Mahdollisissa päällekkäisissä toiveissa valinta tehdään harkinnan perusteella huomioiden edellisessä kohdassa

mainitut tekijät. Lisäksi pyritään siihen, että päällekkäisissä toiveissa annetaan haluttu vuoro eri käyttäjille eri vuosina.

5. Kunta voi perua vakiovuoron, mikäli hakija ei noudata annettuja ohjeita ja ehtoja.
6. Mikäli kunta tarvitsee tilan omaan käyttöönsä tulee siitä ilmoittaa hyvissä ajoin tilan käyttäjälle, kuitenkin viimeistään 10 vrk ennen yksittäisen vuoron peruuttamista. Vakiovuorojen kohdalla muutoksista neuvotellaan yhdessä tilan käyttäjien kanssa viimeistään 2 kuukautta ennen.

2.2.2. Käyttäjät

Tällä hetkellä Hyrylän alueen yhteisötiloissa kokoontuu viikoittain sekä pieniä, keskikokoisia että suuria asukasryhmiä. Pienimmät ryhmät ovat alle 10 hengen ryhmiä ja suurimmat jopa 120 hengen ryhmiä. Satunnaisesti yhteisötiloissa on myös suurempia yleisötilaisuuksia, esimerkiksi luentoja, joulutapahutumia ja erilaisia messuja. Tilojen tulee soveltua mm. liikuntaan, kokoustamiseen, lauluihin ja ikäihmisten olohuonetoimintaan. Tilatarpeet ovat siis vaihtelevat sekä kokoontujien määrän että käyttötarpeiden näkökulmasta.

Yhteisötiloille yhteistä on, että niissä painottuvat päiväkäytön tarpeet ja tilojen suurin käyttöaste on päiväaikaan. Yhteisötilojen käyttäjäryhmät voi luokitella eläkeläisryhmiin, sote-järjestöihin, kunnan omaan käyttöön (olohuonetoiminta) ja muihin käyttäjiin. Muita käyttäjiä ovat Keusote, erilaiset harrasteryhmät, yksityishenkilöt ja erilaiset yhteisöt.

Eläkeläisryhmät ovat isoin käyttäjäryhmä ja ne sijoittuvat lähinnä Mäntymäelle. Tilojen suurin kysyntä ajoittuu arkipäiviin, aamu- ja iltapäiviin. Iäkkäät kuntalaiset eivät mielellään liiku enää ilta-aikaan kotoaan.

2.2.3. Ikäihmisten kohtaamispaikkatoiminta

Yhteisötilojen säännöllisiin käyttäjiin kuuluvat ikäihmisten kohtaamispaikkatoimintaa järjestävät toimijat. Ikääntyneiden kohtaamispaikkatoimintaa järjestetään Tuusulassa kunnan, Tuusulan seurakunnan ja eri järjestöjen toimesta.

Hyvän Tuulen Tuvat ovat kunnan ja seurakunnan yhdessä toteuttamia ikäihmisten matalan kynnyksen kohtaamispaikkoja. Eteläisessä Tuusulassa Hyvän Tuulen -tuvat kokoontuvat jokaisena arkipäivänä Roselius-säätiöltä vuokratussa tilassa Martta Augustassa klo 10–13.

Tuusulan kunnan järjestämää **ikäihmisten olohuonetoimintaa** on tarjolla Riihikalliossa, Hyrylän keskustassa Mäntymäellä ja Kalliopohjassa sekä Jokelassa ja Kellokoskella. Olohuonetoimintaa järjestetään kerran viikossa kahden

tunnin ajan kussakin paikassa. Toiminnan järjestämisestä vastaa Tuusulan kunta. Ikäihmisten olohuoneet ovat rentoja ikäihmisten kohtaamispaikkoja Tuusulassa. Olohuoneilla järjestetään sellaista matalan kynnyksen toimintaa, johon kävijät voivat tulla ilman ennakkovarausta tai -ilmoittautumista. Olohuoneet ovat poliittisesti ja uskonnollisesti sitoutumattomia, kaikille avoimia paikkoja. Olohuonetoiminta on pääsääntöisesti maksutonta. Kohtaamispaikkatoiminnan tavoitteena on vahvistaa ikääntyvien osallisuutta ja yhteisöllisyyttä Tuusulassa sekä vähentää yksinäisyyden kokemuksia. Olohuoneiden ohjelmassa on leppoisan yhdessäolon lisäksi esimerkiksi askartelua, bingoa, tuolijumppaa ja muuta mukavaa toimintaa. Lisäksi olohuoneilla käy vierailijoita kertomassa ajankohtaisista aiheista.

2.2.4. Käyttö

Hyrylän alueen yhteisötilojen nykyinen käyttöaste vaihtelee 9–52 % välillä. Käytetyimmät tilat ovat Mäntymäki (52 %) ja Aunelan isompi huone (24 %). Pienin käyttöaste on Kalliopohjassa (9 %). Mäntymäki, Kalliopohja ja Aunela ovat varattavissa joka päivä klo 8–20. Palvelutalon ruokasali Martta Augustassa on varattavissa yhteiskäytölle arkipäivisin klo 14–22 ja viikonloppuisin klo 8–22. Martta Augustan sali on otettu yhteisötilakäyttöön syksyllä 2023, joten vertailukelpoisia käyttöastetta ei vielä ole. Kuluvan vuoden käyttöaste Martta Augustan salissa on 24 % tammi-huhtikuun väliseltä ajalta.

Voidaan todeta, että yhteisötilojen käyttöaste vaihtelee ja on melko pieni muissa tiloissa kuin Mäntymäessä. Nykyisten tilojen ei katsota myöskään täyttävän tarpeita (mm. ei esteettömät tilat, tilat ovat liian pienet, säilytystilat puuttuvat, kalustus ei vastaa tarvetta, keittiötilat eivät sovellu toimintaan). Haastatteluissa käyttäjät ilmaisivat kuitenkin tyytyväisyytensä tiloihin, mutta tämä voidaan oletettavasti tulkita myös huolena siitä, että tilat suljettaisiin heiltä kokonaan pois käytöstä.

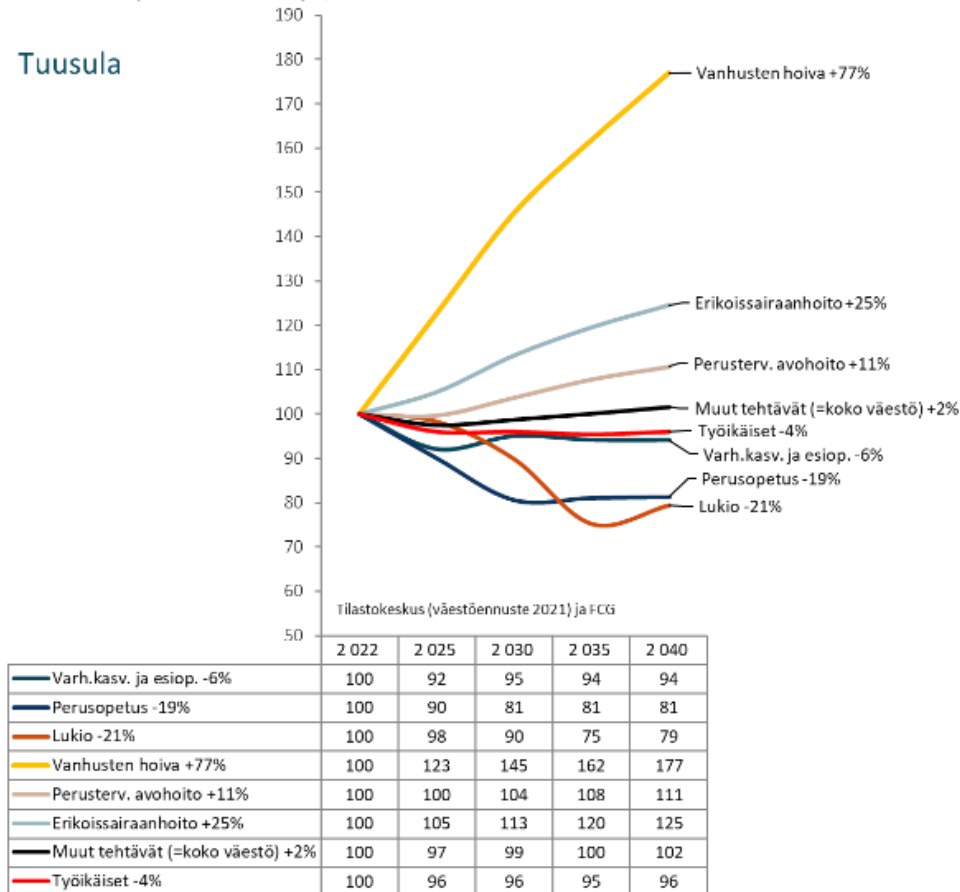
Tällä hetkellä Hyrylän alueen yhteisötiloissa kokoontuu viikoittain pieniä, keskikokoisia ja suuria ryhmiä. Pienimmät ryhmät ovat alle 10 hengen ryhmiä ja suurimmat jopa 120 hengen ryhmiä. Näitä suurempia tilaisuuksia on enintään muutama kuukaudessa, ja ne sijoittuvat tällä hetkellä suurimpaan tilaan Mäntymäkeen. Satunnaisesti yhteisötiloissa on myös suurempia yleisötilaisuuksia, esimerkiksi luentoja, joulutapahtumia ja erilaisia messuja.

2.3. Tuleva tarve

2.3.1. Yleistä

Palvelutarpeiden kehitys, 2022=100

Tuusula



Tuusula on yksi Suomen nopeimmin ikääntyviä kuntia ja ikäihmisten määrä tulee kasvamaan merkittävästi tulevina vuosina. Vanhusten hoivan palvelutarpeet (kotihoito ja palveluasuminen) kasvavat lähes 80 % vuoteen 2040 mennessä, mikäli palvelujen käyttö ikäryhmän asukasta kohti säilyy nykyisellä tasolla. Palvelutarpeiden muutokset on laskettu Tilastokeskuksen väestöennusteen ja palvelujen nykyisen ikäryhmittäisen käytön perusteella.

Kuntien ja hyvinvointialueiden välisessä työnjaossa ikäihmisten ennaltaehkäisevän ja hyvinvointia vahvistavan kynnyksettömän kohtaamispaikkatoiminnan järjestäminen kuuluu kuntien vastuulle. Hyvinvointialueen vastuulle kuuluvat lakisääteiset kaikista heikoimman toimintakyvyn omaavien ikäihmisten palveluiden järjestäminen. Palvelutaloissa ja asumispalveluissa asuu jatkossa aiempaa heikompiuntoisia ja iäkkäitä ihmisiä, minkä vuoksi tarve samassa kiinteistössä toimiville kohtaamispaikoille ja olohuoneille tulee kasvamaan. Yksin asuvien määrä kasvaa, jolloin myös vapaaehtoistoiminnalla tuotettavan

avun tarve kasvaa. Hyvinvointialueiden ja kuntien suunnalta kohdistuu yhdistys- ja seuratoimintaan aina vain kasvavia toiveita asukkaiden hyvinvoinnin ja omatoimisuuden tukemiseen.

Tuusulan kunnan tulee voimassa olevan yhteistyösopimuksen nojalla tarjota tilat kunnan ja seurakunnan yhteisten ikäihmisten kohtaamisten mahdollistavien Hyvän Tuulen Tupien toimintaan. Sekä olohuonetoiminnalla että tupa-toiminnalla on omat käyttäjäkuntansa ja ikäihmisten määrän kasvaessa toimintoja on tarpeen vahvistaa ja laajentaa.

Ikäihmisten kohtaamispaikkatoiminnan (olohuoneet, Hyvän Tuulen Tuvat, järjestöjen toiminta) tulee sijoittua lähelle ikäihmisten koteja, asumisyksikköjä ja yhteisöllisen asumisen ratkaisuja, jotta toimintakyvyltään heikentyneet ikäihmiset voivat osallistua toimintaan. Kohtaamispaikkatoimintaa ei kannata keskittää ainoastaan yhteen sijaintiin Hyrylän alueella, sillä silloin toiminta ei ole saavutettavaa kuin lähialueen asukkaille sekä ikäihmisille, joilla on mahdollisuus oman auton käyttöön, joukkoliikenteen käyttöön tai muuhun kuljetukseen. Toisaalta väestön ikääntyminen aiheuttaa nykyistä isompaa painetta aidosti esteettömille ja saavutettaville kokoontumis- ja harrastamistiloille hyvin liikenneyhteyksien ja riittävien LE-parkkipaikkojen puuttuessa.

2.3.2. Yhteisötilat

Yhteisötilojen käyttöön liittyviä lähitulevaisuudessa vahvistuvia ilmiöitä on tunnistettu seuraavasti:

- Tuusulan väestö ikääntyy nopeasti, mikä aiheuttaa nykyistä isompaa painetta aidosti esteettömille ja saavutettaville kokoontumis- ja harrastamistiloille, jonne on hyvät liikenneyhteydet ja riittävästi LE-parkkipaikkoja tilojen läheisyydessä.
- Valtionavustusten pieneneminen vaikuttaa erityisesti paikallistason sote-yhdistysten saamaan tukeen keskusjärjestöiltä. Yhdistysten taloustilanne heikkenee ja maksuttomien kokoontumistilojen tarve kasvaa. Yhä harvemmallalla yhdistyksellä on jatkossa omia tai vuokratiloja.
- Yhdistys- ja seuratoimintaan kohdistuu hyvinvointialueiden suunnalta jatkuvasti kasvavia toiveita asukkaiden hyvinvoinnin ja omatoimisuuden tukemiseen. Yhdistystoiminnan kustannusten nousu lisää painetta korottaa jäsen- ja osallistumismaksuja samaan aikaan kun vanhusväestön käytössä olevat varat eriytyvät.
- Tulevina vuosikymmeninä erityisesti kaikista vanhimpien sekä muistisairauksia sairastavien avun tarve moninkertaistuu ja tarjolla tulisi olla riittävästi ja oikea-aikaisten terveystaluiden lisäksi riittävästi sosiaalisia suhteita ja vertaistukea, mikä lisää kokoontumistilojen tarvetta. Kokoontumistilat muiden (terveys)palveluiden yhteydessä mahdollistavat luonnollisia kohtaamisia muiden ihmisten ja samassa

elämäntilanteessa olevien kanssa. Mahdollisuus ruokailuun samassa kiinteistössä tuo paikalle myös sellaisia henkilöitä, jotka eivät muuten tulisi.

- Palvelutaloissa ja asumispalveluissa asuu jatkossa aiempaa heikompi-kuntoisia ja iäkkäitä ihmisiä, minkä vuoksi tarve samassa kiinteistössä toimiville kohtaamispaikoille ja olohuoneille tulee kasvamaan.
- Yksin asuvien määrä kasvaa, jolloin myös vapaaehtoistoiminnalla tuotettavan avun tarve kasvaa.
- Kansalaisyhteiskunnassa toimivat vapaaehtoiset ikääntyvät ja nuorempien mukaan saaminen, ja etenkin sitoutuminen, on haasteellista. Yhdistyksen joutuvat jatkossa yhdistämään voimavarojaan ja tekemään aiempaa enemmän yhteistyötä. Tällaisten järjestöjen ja toimijoiden välisten kumppanuuksien syntyminen onnistuu helpoiten, kun on rakenteita (esim. Järjestöfoorumeita) ja tiloja kohtaamisille.
- Myös yhdistystoiminta digitalisoituu ja tarve etäosallistumisille sekä ajasta ja paikasta riippumattomalle toiminnalle lisääntyy. Jatkossa myös yhteisötiloilta odotetaan nykyaikaisia ja helppokäyttöisiä videoneuvottelumahdollisuuksia.

2.4. Hyvinvointikeskukseen tulevat yhteiskäyttötilat

2.4.1. Tarpeet

Hyvinvointikeskuksen projektisuunnitelmatyötä varten laaditussa dokumentissa *Lähtötietojen kerääminen* (Tiimien muodostaminen ja kuvaus toiminnasta, laadittu 2/2022 ja päivitetty 30.4.2024) on luonnehdittu hyvinvointikeskukseen sijoittuvan yhteiskäyttöisen tilan ja suunniteltujen käyttäjien tarpeita seuraavasti:

- 3. ja 4. sektorin toimijat: mm. erityisryhmät, ikäihmiset, kunnan ja järjestöjen kotoutumista tukeva monikulttuurinen työ, ja mahdollisuus lapsiperheiden kohtaamiselle. Myös muita käyttäjäryhmiä tilojen varattavuuden ja käyttöasteen mukaan.
- Tarve erikokoisten ryhmien kokoontumisille:
 - isoille noin/yli 100 hengen kokoontumisille päivä- ja ilta-aikaan (esim. Eläkeläisyhdistysten tapaamiset). Yhteiskäyttötilojen ja ravintolan sijainti vierekkäin mahdollistaisi isojenkin tilaisuuksien järjestämisen esim. siirtoseinällä.
 - pienille noin 10 hengen ryhmille (esim. Omaishoitajien ja omaishoidettavien yhdistysten tapaamiset)
 - Kohtaamisille päivä- ja ilta-aikaan, ryhmien koko vaihtelee 10-100 hengen välillä

- Tarve eri käyttötarkoituksen kokoontumisille: digituki, olohuone, perhekahvila, askartelukerho, kuukausikokous, tuolijumppa, erityisryhmien liikuntaan sopivia tiloja jne.
- Tarvitaan sekä kokoontumistilaa, mutta myös monimuotoista olohuonemaista, rennon oleskelun tilaa.
- Iso osa käyttäjistä on liikuntarajoitteisia, näkörajoitteisia, kuulorajoitteisia tms. erityistarpeita omaavia.
- Tilojen on oltava saavutettavat ja esteettömät.
- Yhdistysten toimintaan liittyy olennaisesti kahvitarjoilu. Kokoontumistilojen lähellä tulee olla keittiö/pienkeittiö, jossa kahvitarjoilun voi valmistaa. Edellyttää myös keittimiä, astianpesukonetta ja astioita.

Sote-keskukseen sijoittuvan perheyksikön toimintaa tukisi se, että sisä- ja ulkotilat suunnitellaan lapsiystävällisiksi ja pienimpien kuntalaisten leikkiä ja toimintaa tukeviksi. Tämä edistäisi myös lapsi- ja perhejärjestöjen tarjoaman vapaaehto- ja vertaistoiminnan sijoittamista sote-keskukseen.

2.4.2. Tilojen kuvaus

Tilojen esteettömyys (liikkuminen, kuulo, näkö jne.) ja saavutettavuus julkisilla liikennevälineillä ja toisaalta oven läheisten parkkipaikkojen riittävyys ovat edellytyksiä eri-ikäisten ja eri tavalla liikunta- tai aistirajoitteisten käyttäjien kannalta.

Tiloihin sijoitettavat toiminnot ja tilatyypit:

- **Sisäänkäynti:** Sisäänkäynnin tulee olla selkeästi sijoitettu ja riittävän avara tila. Sisäänkäynnin läheisyydessä on oltava naulakkotila, jossa kapasiteetti 120 hlön ulkovaatteille.
- **Pieni kokoontumistila:** Tilassa voivat kokoontua pienemmät ryhmät samaan aikaan kun iso kokoontumistila on käytössä.
- **Iso kokoontumistila:** Tila 120 henkilölle kokouksia ja erilaisia tilaisuuksia varten. Voi olla muuntojoustava tila.
- **Keittiö:** Kahvitusmahdollisuus isommille ryhmille, laitoshahvinkeittimet. Ruoanlaittomahdollisuus ryhmille.
- **WC-tilat:** Mitoitus käyttäjämäärien mukaan.
- **Varastotilat:** Lukittavaa kaappitilaa sitä tarvitseville ryhmille (toiminnan kannalta keskeiset tarvikkeet ja laitteet, liikuntavälineitä jne).

2.4.3. Yleiset vaatimukset

Yhteisötilojen on hyvä sijaita keskeisellä paikalla kaikille käyttäjille helposti saavutettavissa paikassa. Liikkumisesteisille käyttäjille läheisesti sijoitettuja parkkipaikkoja pitää olla riittävästi.

Tilojen suunnittelun kautta pyritään saavuttamaan mahdollisimman iso käyttöaste, jonka avulla rakentamisen ympäristövaikutuksia vähennetään. Em. vaatimusta tukee yhteisötilojen sijoittaminen muiden palvelujen yhteyteen.

3. Vaihtoehtojen arviointi

Nykyisen käyttäjäprofiilin ja tulevaisuuden kehityssuuntien arvioinnin perusteella on tunnistettu eteläisen Tuusulan yhteisötilojen seuraavanlaisia vaihtoehtoja.

VE1: Jatkaa nykyisellään

VE2: Luopua nykyisistä yhteisötiloista ja keskittää toiminta Hyrylän Sote-keskukseen

VE3: Luopua Martta Augustan vuokratilasta, luopua Kalliopohjasta ja Aunelasta, ja keskittää toiminta Mäntymäkeen ja uuteen sote-keskukseen.

VE4: Jatkaa ikäihmisten olohuonetoimintaa eri puolilla Hyrylää ja keskittää muu toiminta Hyrylän Sote-keskukseen

Vaihtoehtojen kustannukset ovat karkeita arvioita, mutta tehty samoilla perusteilla, joten ne mahdollistavat vertailun. Vaihtoehtoissa on otettu huomioon käyttöön jäävien tilojen tulevat korjaustarpeet ja poistuvien tilojen myyntituotot.

3.1. Vaihtoehto 1

Vaihtoehto VE1:stä arvioitaessa on huomioitava kiinteistöjen mahdolliset kunnokartoitukset ja -korjaukset. Riskinä on, että tilojen esteellisyys tulee vaikeuttamaan etenkin ikäihmisten ryhmätoimintaa. Nykyiset yhteisötilat eivät ole myöskään erityisen monikäyttöisiä tai muuntojoustavia. Osa tiloista ei sovellu esimerkiksi luentoihin tai tuolijumppaa vaativimpaan liikkumiseen. Yhteisötilojen lattiamateriaalit ja/tai niiden kunto eivät sovellu pikkulasten leikkeihin. Kahvin keittäminen ja tarjoilujen järjestäminen on olennainen osa etenkin ikäihmisten toimintaa. Aunelan keittiötilat ovat tähän tarkoitukseen pienet ja Kalliopohjan keittiö kaipaisi uudistamista. Nykyisten yhteisötilojen säilytystilat ovat riittämättömiä, ainoastaan Mäntymäestä on pystytty tarjoamaan kaappeja joillekin vakiokäyttäjille. Säilytystilaa ei riitä myöskään kunnan omalle olohuonetoiminnalle.

Vuosikustannus **-106 000 euroa**, pääomamenot **-770 000 euroa**

3.2. Vaihtoehto 2

Vaihtoehto VE2 mahdollistaisi esteettömät, nykyaikaiset ja muuntojoustavat tilat saavutettavalla sijainnilla. Esimerkiksi 100 m² muunneltava ja jaettava tila mahdollistaisi erikokoisten ryhmien yhtäaikaisen kokoontumisen. Nykyisten yhteisötilojen käyttömäärä pystyttäisiin kattamaan yhdellä tilalla, etenkin jos tilaa voisi väliaikaisesti laajentaa suuria yleisötilaisuuksia varten. Uudessa tilassa tulisi kuitenkin pystyä järjestämään kahvituksia ja osoittaa vakiokäyttäjille myös säilytystilaa.

Vuosikustannus **-58 000 euroa**, pääomatulot **+1 940 000 euroa**.

3.3. Vaihtoehto 3

Vaihtoehto V3:ssa voitaisiin luopua Martta Augustan vuokratilasta ja Kalliopohjan osakehuoneistosta. Ikäihmisten toiminnan voisi keskittää esteettömiin sote-keskuksen tiloihin ja Mäntymäelle voisi keskittää myös muunlaisten ryhmien toimintaa. Päiväsaikaista käyttöä voitaisiin ohjata sekä sote-keskukseen että Mäntymäkeen, mikä helpottaisi tulevaisuudessa oletettavasti kasvavaa päiväsaikaista kysyntää. Tässä vaihtoehdossa asukkaille tärkeät Keusoten ja järjestöjen palvelut löytyisivät samasta paikasta, ja järjestötoimijoille syntyisi luonnollisia kohtaamisia toistensa ja Keusoten toimijoiden kanssa.

Vuosikustannus **-138 000 euroa**, pääomamenot **-360 000 euroa**

3.4. Vaihtoehto 4

Vaihtoehto VE4:ssa ikäihmisten olohuonetoimintaa jatkettaisiin eri puolilla Hyrylää (esim. Martta Augusta, Kalliopohja, Mäntymäki, mahdolliset muut tilat) ja muu toiminta keskitettäisiin Hyrylän Sote-keskukseen. Ikäihmisten kohtaamispaikkatoiminnan (olohuoneet, Hyvän Tuulen Tuvat, järjestöjen toiminta) tulee sijoittua lähelle ikäihmisten koteja, asumisyksiköjä ja yhteisöllisen asumisen ratkaisuja, jotta toimintakyvyltään heikentyneet ikäihmiset voivat osallistua toimintaan. Kohtaamispaikkatoimintaa ei kannata keskittää ainoastaan yhteen sijaintiin Hyrylän alueella, sillä silloin toiminta ei ole saavutettavaa kuin lähialueen asukkaille sekä ikäihmisille, joilla on mahdollisuus oman auton käyttöön, joukkoliikenteen käyttöön tai muuhun kuljetukseen. Sekä olohuonetoiminnalla että tupa-toiminnalla on omat käyttäjäkuntansa ja ikäihmisten määrän kasvaessa toimintoja on tarpeen vahvistaa ja laajentaa. Uuden sote-keskuksen kokoontumistilat muiden (sote)palveluiden yhteydessä mahdollistavat luonnollisia kohtaamisia muiden ihmisten ja samassa elämäntilanteessa olevien kanssa. Mahdollisuus ruokailuun samassa kiinteistössä tuo paikalle myös sellaisia henkilöitä, jotka eivät muuten tulisi.

Vuosikustannus **-164 000 euroa**, pääomamenot **-770 000 euroa**

3.5. Yhteenveto vaihtoehtoista

Kaikkien vaihtoehtojen osalta on hyvä tunnistaa, että Aunelan kiinteistö sijaitsee keskeisellä paikalla Hyrylän keskustassa. Yritystoimijat ovat olleet kiinnostuneita sijoittumaan Aunelaan ja sen ulosvuokraaminen on mahdollista sopivan toimijan löytyessä, mutta edellyttäneen peruskorjausta.

Arvioinnissa tulee lisäksi huomioida, että vaikka kaikista yhteisötiloista luovutaisiin ja nykyinen toiminta pyrittäisiin keskittämään uuteen sote-keskukseen, tulee kunnan ja seurakunnan yhteiseen ja sopimukseen perustuvaan Hyvän Tuulen Tupa -toimintaan osoittaa tilat. Hyvän Tuulen -tuvat kokoontuvat jokaisena arkipäivänä Roselius-säätiöltä vuokratusta tilassa Martta Augustassa klo 10-13. Sijainti palvelutalon yhteydessä mahdollistaa talossa asuvien ikäihmisten osallistumisen paremmin kuin kuljetusmatkan päässä oleva toiminta. Martta Augustan tupa-toimintaan osallistuvat ikäihmiset tuskin siirtyisivät sote-keskuksen yhteydessä järjestettävään olohuonetoimintaan. Mikäli Roselius-säätiön tilat tulisivat Tuusulan kunnan kiinteistöjen hallinnoitavaksi, siirtyisivät Martta Augustan tilat kunnan sisäisten vuokrien piiriin ja ulkoista vuokraa ei maksettaisi. Kulujen kohtuullistuessa kohtaamispaikkatoimintaa voisi mahdollisesti jatkaa Martta Augustassa. Mikäli Mäntymäen toiminnasta luovutettaisiin, sen toisessa kerroksessa oleville kunnan työntekijöille (pääluottamusmiehet) osoitetaan korvaavat tilat uudesta palvelukeskuksesta.

Vaihtoehto 2 on taloudellisesti edullisin, koska uusien tehokkaampien tilojen vuosikustannus on pienempi ja nykyisten tilojen myynnistä saadaan tuloja. Pääomatuloilla voidaan maksaa vuokraa 30 vuotta.

Vaihtoehto 4 on kallein, koska nykyisten tilojen ylläpitokustannusten lisäksi tulevat uusien tilojen vuokrat. Lisäksi joudutaan investoimaan nykyisten tilojen korjauksiin.

Nykytilanne	brm2	hum2	ylläpito 23	YO/hum2	YO/brm2	Korjauskustannus	Myyntitulot	Hyöty jos ei korjata vaan myydään
Mäntymäki	509	423	- 32 370 €	- 77 €	- 64 €	- 509 000 €	1 018 000 €	1 527 000 €
Aunela	170	114	- 12 013 €	- 106 €	- 71 €	- 261 533 €	119 175 €	380 708 €
Kalliopohja (osake)	127	76	- 18 861 €	- 248 €	- 149 €		30 000 €	30 000 €
Martta Augusta (vuokratila)	155	104	- 42 593 €	- 412 €	- 274 €			
Yhteensä	962	716	- 105 837 €	- 148 €	- 110 €	- 770 533 €	1 167 175 €	1 937 708 €
Uudet tilat	brm2	hum2	Vuosisvuokra	per hum2	per brm2			
Sote-keskus	405	270	- 58 320 €	- 216 €	- 144 €			
Hyvinvointikeskuksen yhteistilat	hum2							
Sali	200	yhteinen käyttö alueen kanssa						
Kokoushuone	40							
Keittiö	10							
Varastot	10							
Vaatesäilytys	10							
Käytetään hyvinvointikeskuksen aulaa ja wc:tä								
Yhteensä	270							
Oletukset								
Tehokkuusluku	1,5	hum2/brm2						
Sote-keskuksen vuokra	18 €	per hum2/kk						
Taidekasarmista tehdyn hankesuunnitelman mukaan Aunelan korjauskustannukset ovat	2 304 €	per hum2						
Mäntymäen korjaus	1 000 €	per brm2						
Martta Augustalle ja Kalliopohjalle ei ole laskettu korjauskustannuksia								
Mäntymäen myynti	2 000 €	per brm2=kem2						
Aunelan myyntihinta	700 €	per brm2						
Vaihtoehdot	Vuosi-kustannus	Pääomakulu/tulo						
Ve 1	- 105 837 €	- 770 533 €						
Ve 2	- 58 320 €	1 937 708 €						
Ve 3	- 138 207 €	359 825 €						
Ve 4	- 164 157 €	- 770 533 €						