

Niukkalan vapaa-aikatalo

Huutokauppamenettelyn käynnistäminen ja kunnan takaisinvuokraus



1999

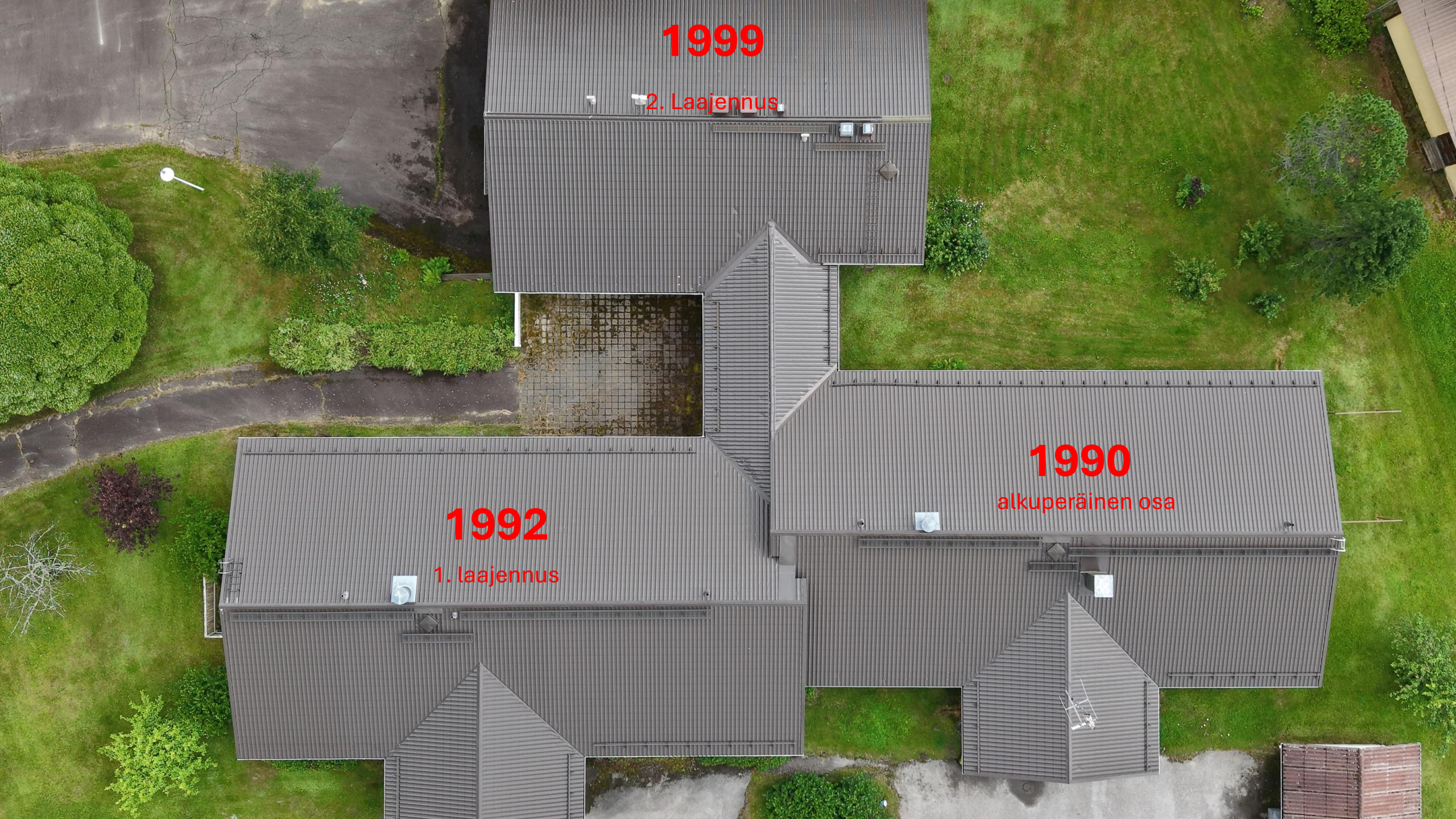
2. Laajennus

1992

1. laajennus

1990

alkuperäinen osa



Rakennustapa ja rakenteet

1990 valmistunut rakennus, laajennukset 1992 ja 1999 – rakennustavat pääpiirteissään samankaltaiset.



Ulkovaippa: tiiliverhousta, teräspeltikate

Rakennusvaiheet

Alkuperäinen osa 1990.
Laajennukset 1992 ja 1999.
Perustamistapa arviolta pääosin sama.

Perustukset ja alapohjat

Rakennus on pääosin perustettu maanvaraisesti teräsbetonianturoille. Perus- ja kellariseinissä on käytetty betoni- ja kevytsoraharkkorakenteita. Alapohjat ovat pääosin lämmöneristettyjä teräsbetonilaattoja.

Runko ja ulkoseinät

Kantavat väliseinät pääosin muurattuja. Ulkoseinät pääosin puurankarakenteisia ja lämmöneristettyjä. Julkisivuissa tiili- ja lautaverhousta.

Yläpohja ja vesikatto

Puurakenteinen, mineraalivillalla eristetty yläpohja. Vuoden 1999 selostuksessa eristepaksuudeksi mainitaan noin 300 mm. Vesikatteena teräspeltikate.

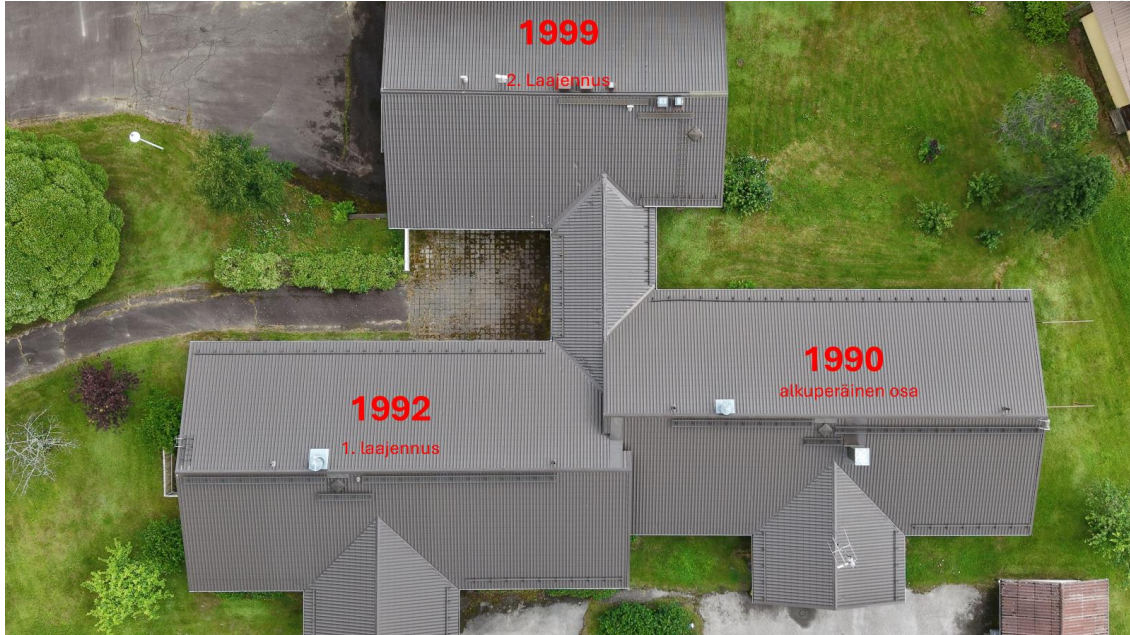
Talotekniikan lähtökohta

Kohteessa sähkölämmitys.
Vesi- ja viemäriliittymät kunnallisiin verkostoihin.
Nykyiset järjestelmät ja mahdolliset muutokset tarkistetaan myyntiaineistoon.

Tiedot perustuvat rakennustapaselostukseen ja käytettävissä oleviin piirustuksiin.

Rakennustapaselostukset: kolme rakennusvaihetta

Alkuperäinen palvelukoti valmistunut 1990, laajennus 1992 ja palvelukeskuksen laajennus 1999



1989 / 1990

alkuperäinen palvelukoti

maanvaraiset laatat,
kevytsoraharkkosokkelit,
puurunkoiset ulkoseinät

1992

1. laajennus

rakennustapa pääosin sama
kuin alkuperäisessä osassa

1999

2. laajennus

mukana kellari-
/liittolaattarakenteita ja
teräspeltikate

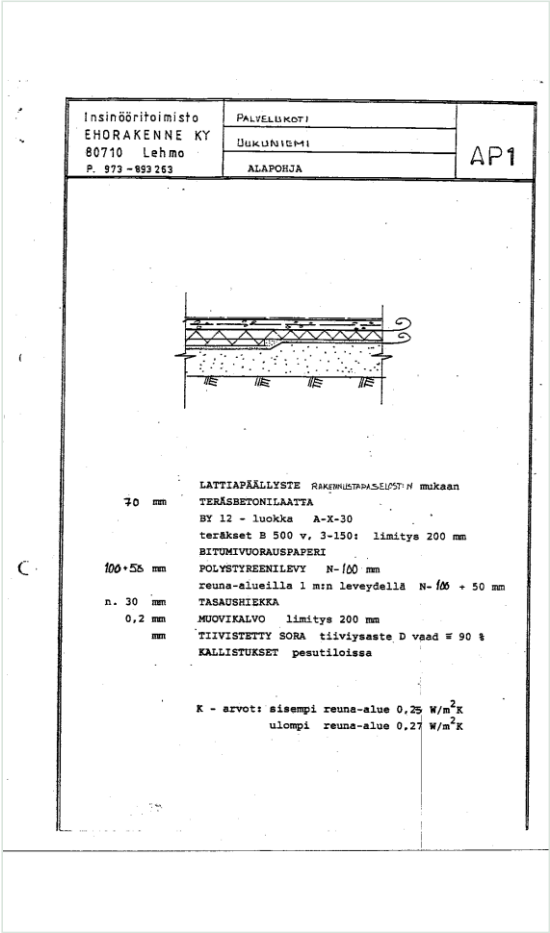
**Rakennus on toteutettu vaiheittain mutta pääosin samaa
rakennustapaa jatkaen.**

Perustukset ja alapohjat

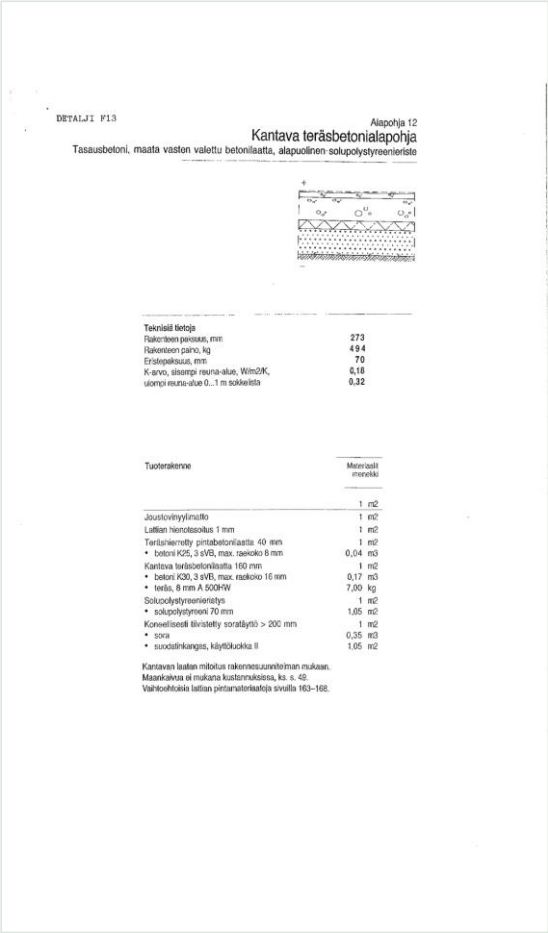
Yhteenveto aineistosta

- Pääosin maanvarainen perustaminen teräsbetonianturoille.
- Perus- ja kellariseinissä betoni- ja kevytsoraharkkorakenteita.
- Alapohjat pääosin lämmöneristettyjä teräsbetonilaattoja.
- Täyttö hyvin tiivistyvällä soralla; salaojitus ratkaistu maankaivun yhteydessä.
- Kosteissa tiloissa laatoitus ja vedeneristys, vuoden 1989/1992 selostuksissa myös lattialämmitysmaininta pesuhuoneissa.

1989: AP1 alapohja



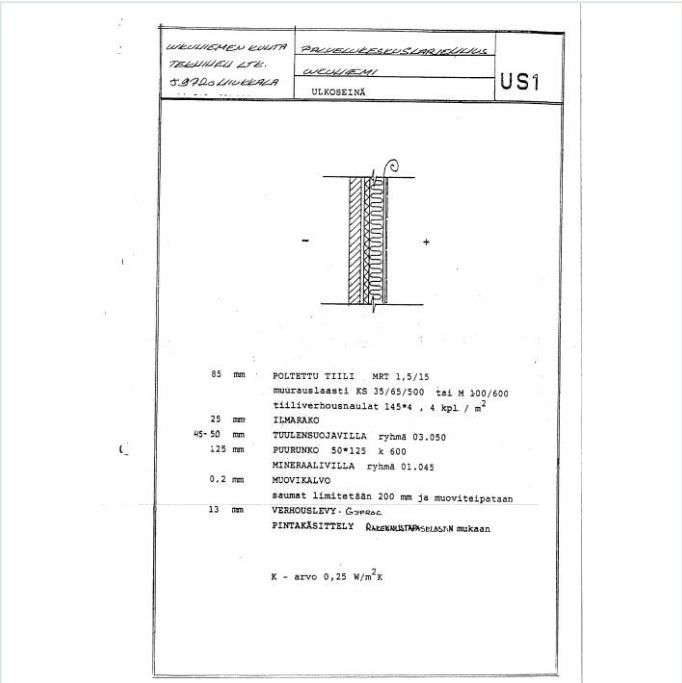
1999: F13 alapohja



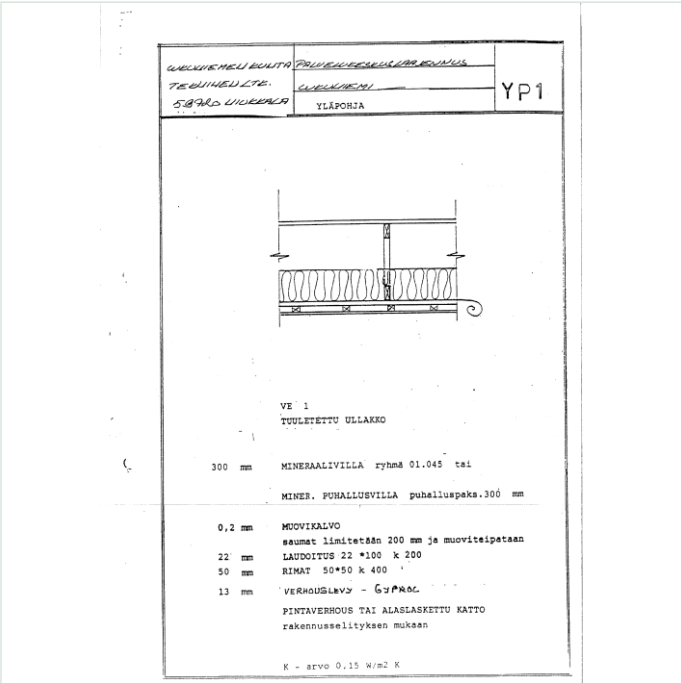
Runko, ulkoseinät ja vesikatto

Ulkovaipan rakennetyypit ovat pääosin puurunkoisia ja lämmöneristettyjä; julkisivuissa tiili- ja puuverhousta

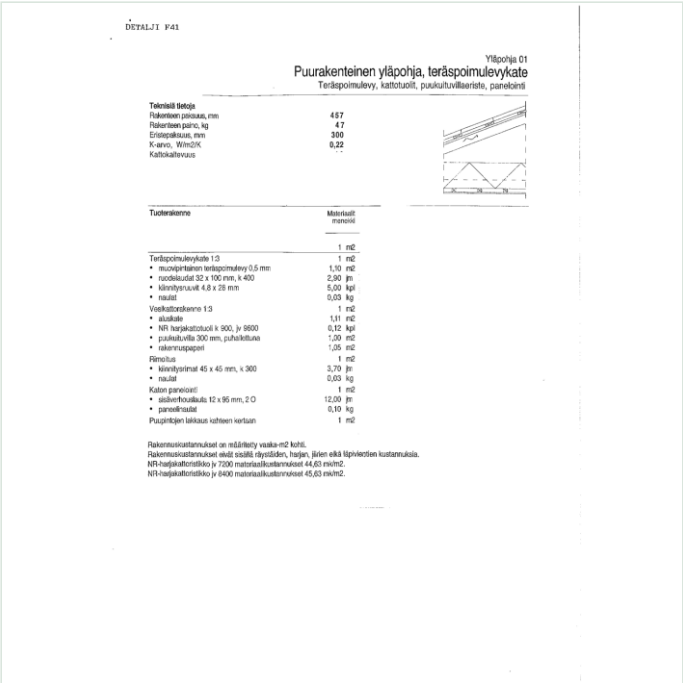
1992: US1 tiiliverhottu ulkoseinä



1992: YP1 yläpohja



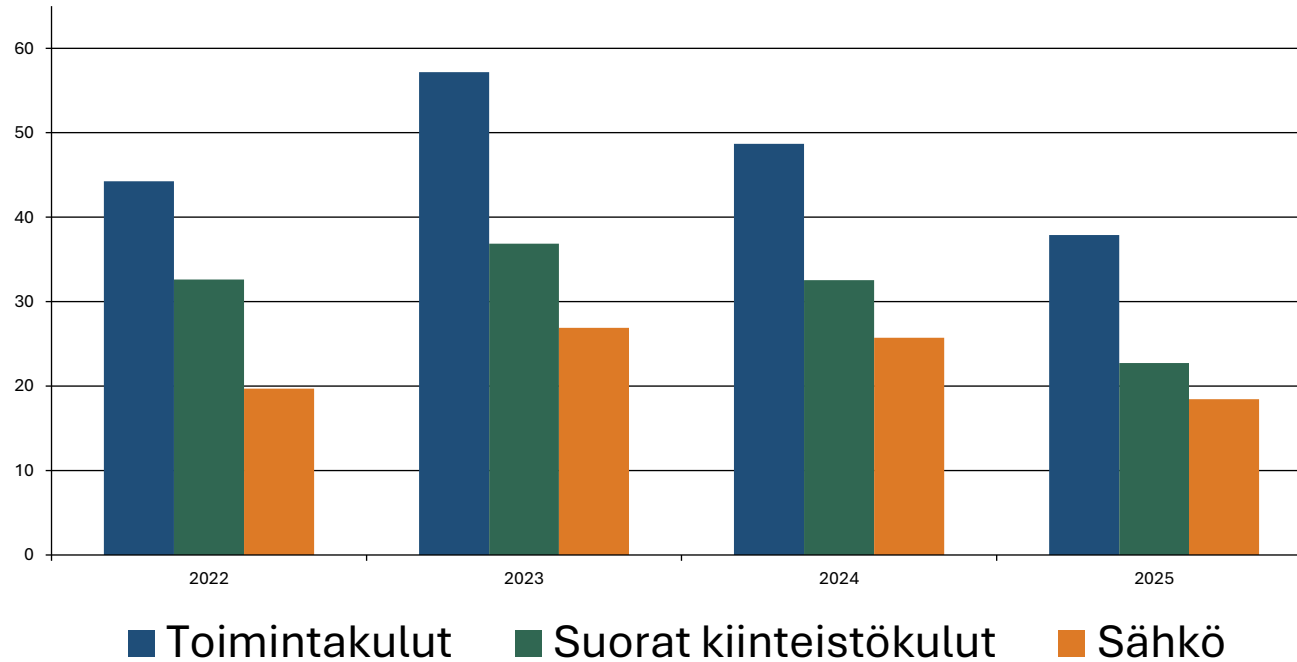
1999: F41 yläpohja / teräspeltikate



Ulkoseinät ovat pääosin puurankarakenteisia ja mineraalivillalla eristettyjä. Rakenteissa on höyrynsulku ja sisäverhouksena pääosin kipsilevy. Julkisivuissa on käytetty sekä tiili- että puuverhousta. Yläpohjat ovat puurakenteisia ja tuulettuvia, ja niiden lämmöneristepaksuus on rakennustapaselostusten mukaan noin 300 mm.

Ylläpidon kustannustaso on ollut noin 47 000 €/v

Kustannuspaikan toimintakulut sisältävät myös kunnan omaan toimintaan liittyviä eriä.



Toimintakulut 2022–2025
n. 47 000 €/v
kunnan kokonaiskustannuspaikka

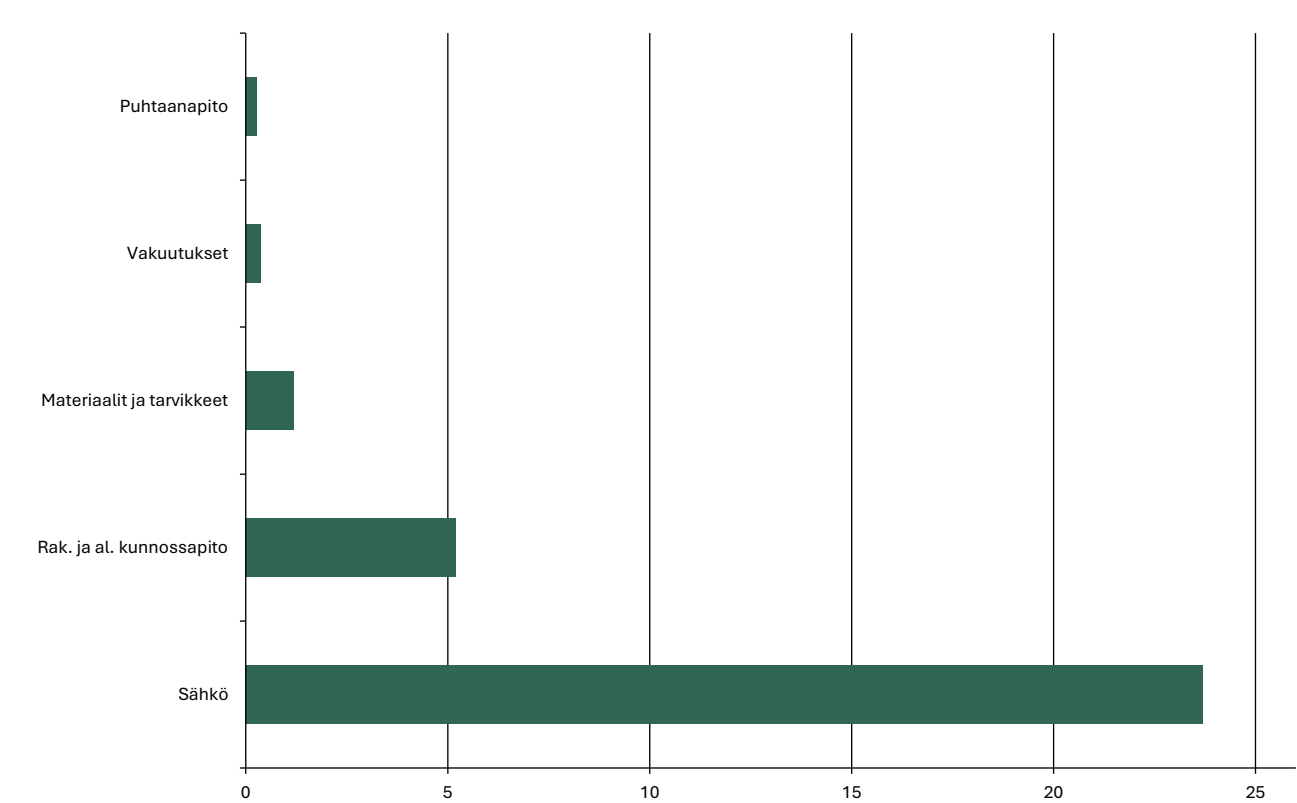
Suorat kiinteistökulut 2023–2025
n. 30 700 €/v
ostajalle läheisempi vertailutaso

Sähkökustannus 2023–2025
n. 23 700 €/v
suurin yksittäinen käyttökulu

Tulkinta: noin 50 000 €/v kuvaa kunnan nykyistä kustannustasoa, mutta huutokauppa-aineistossa tulee erottaa omistajalle siirtyvät käyttökulut kunnan omasta toiminnasta.

Suorat kiinteistökulut painottuvat sähköön

Vuosien 2023–2025 keskiarvo: noin 30 700 €/v.

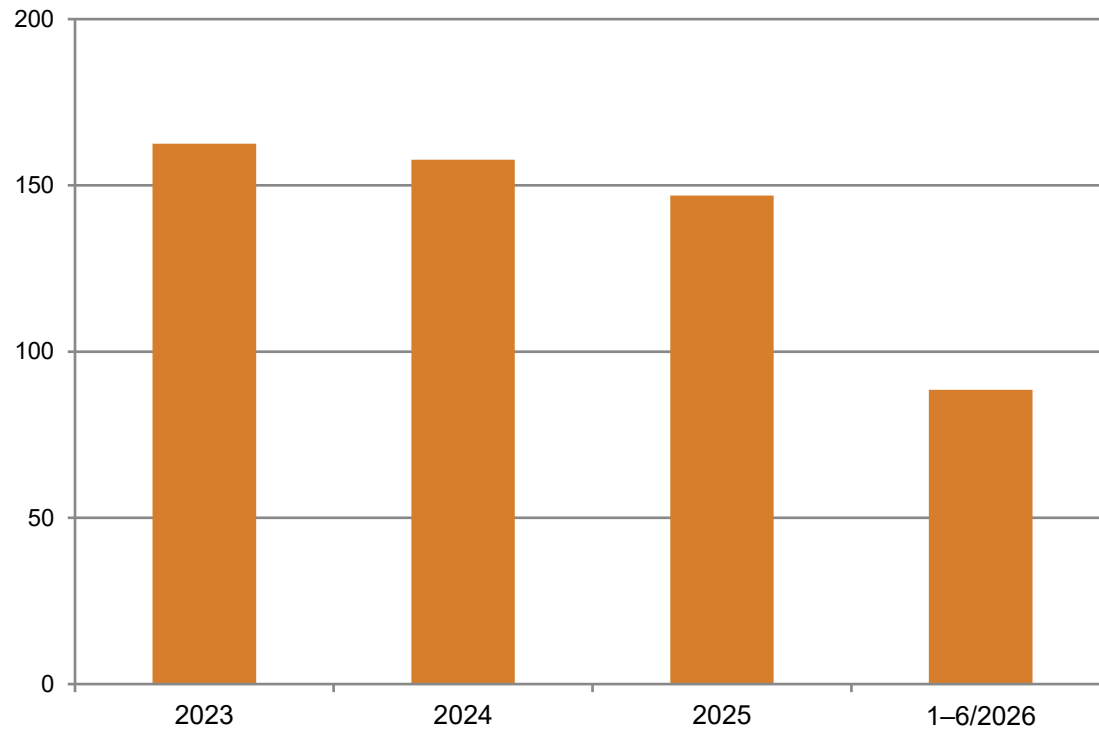


Keskiarvo 2023–2025		
Sähkö	23 700 €/v	77 %
Kunnossapito	5 200 €/v	17 %
Materiaalit	1 200 €/v	4 %
Vakuutukset	400 €/v	1 %
Puhtaanapito	300 €/v	1 %

Ennen huutokauppailmoitusta on vielä avattava: vesi ja jätevesi, jätehuolto, piha-alueiden hoito, mahdolliset määräaikaishuollot sekä eri tilojen mittarointi ja kustannusten vastuunjako.

Sähkö keskeinen käyttökustannus

Kulutus ja kustannukset riippuvat säästä, käyttöasteesta ja sähkön hinnasta.



156 MWh/v

kulutus 2023–2025 keskimäärin

23 700 €/v

sähkötalutus 2023–2025 keskimäärin



Kaksi vaihtoehtoa

V1: käyttöön jää

547 m²

V1: kertaluonteinen arvio

n. 115 840 €

V2: kunnan vuokra-ala

272 m²

V2: arvioitu säästö

n. 35 000 €/v

Vaihtoehto 1

Siipiosan purku ja toiminnan kehittäminen

Kunta jää omistajaksi; käyttöön jää 547 m².

Purkukustannus vähintään 40 000 €.

Työryhmän mallissa lisäksi muutostöitä n. 25 240 € ja purettavan osan menojäännös n. 50 600 €.

Käyttökulut pienenevät arviolta n. 12 000 €/v.

Peruskorjaus- ja omistajariski jää kunnalle.

Vaihtoehto 2

Myynti huutokaupalla ja kirjasto vuokralle

Kiinteistö ja tontti asetetaan huutokauppaan.

Kunta vuokraa vain kirjastotilat: n. 272 m², 15 000 €/v, 5 vuotta.

Alakerran vuokrasopimus: 213 m², 500 €/kk.

Kustannussäästö kunnalle arviolta n. 35 000 €/v.

Omistus-, ylläpito- ja korjausvastuu siirtyy ostajalle.

Vertailun ydin: vaihtoehto 1 pienentää kuluja, mutta säilyttää kunnan omistus- ja peruskorjausriskin. Vaihtoehto 2 rajaa kunnan oman tilatarpeen kirjastoon ja selvittää kohteen markkina-arvon huutokaupalla.

Siipiosan purku ja työryhmän kehittämisluonnos

Malli vähentää rakennusala ja käyttökuluja, mutta edellyttää purkua sekä tilamuutoksia.

Taloudellinen vaikutus

Purkukustannus

≥ 40 000 €

Muutostyöt

25 240 €

Menojäännös

50 600 €

Jäävä pinta-ala

547 m²

Käyttökulut pienenevät arviolta noin 12 000 €/v.

Kunnan omistajuus ja ylläpitovastuu jatkuvat.

Lopulle rakennukselle jää edelleen peruskorjaus- ja käyttöriski.

Edellyttää päätökset purusta, investointivaraksesta ja tilojen uudelleenjärjestelystä.

Saneeraustyöt mahdollinimman kevelinä
- ei uusia väliseiniä

-purettavat seinäosat, sauhaus 250 sinälinjasta
ettei tarvitse muokata pitkittäisseiniä

-avarrettavissa tiloissa lattiaan päälle asennuksena
vinyylilankku, katoissa purkukohtaan maalattu
vanerikaista. Kalusteiden purku, seinien maalaus

-muissa tiloissa tarvittavat kosmeettiset pintakorjaukset

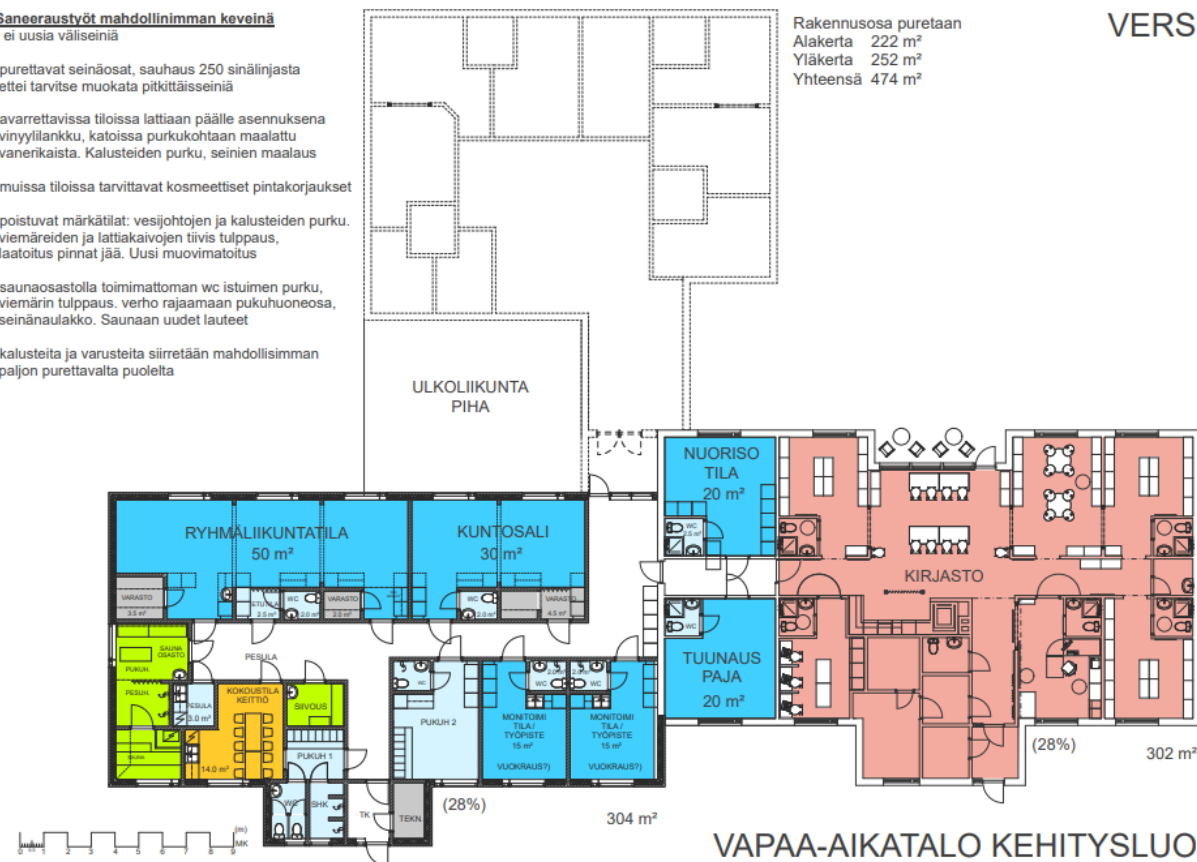
-poistuvat märkätilat: vesijohtojen ja kalusteiden purku. viemäreiden ja lattiakaivojen tiivis tulppaus, laatoitus pinnat jää. Uusi muovimatoitus

-saunaosastolla toimimattoman wc istuimen purku,
viemärin tulppaus. verho rajaamaan pukuhuoneosa,
seinänaulakko. Saunaan uudet lauteet

-kalusteita ja varusteita siirretään mahdollisimman paljon purettavalta puolelta

Rakennusosa puretaan	
Alakerta	222 m ²
Yläkerta	252 m ²
Yhteensä	474 m ²

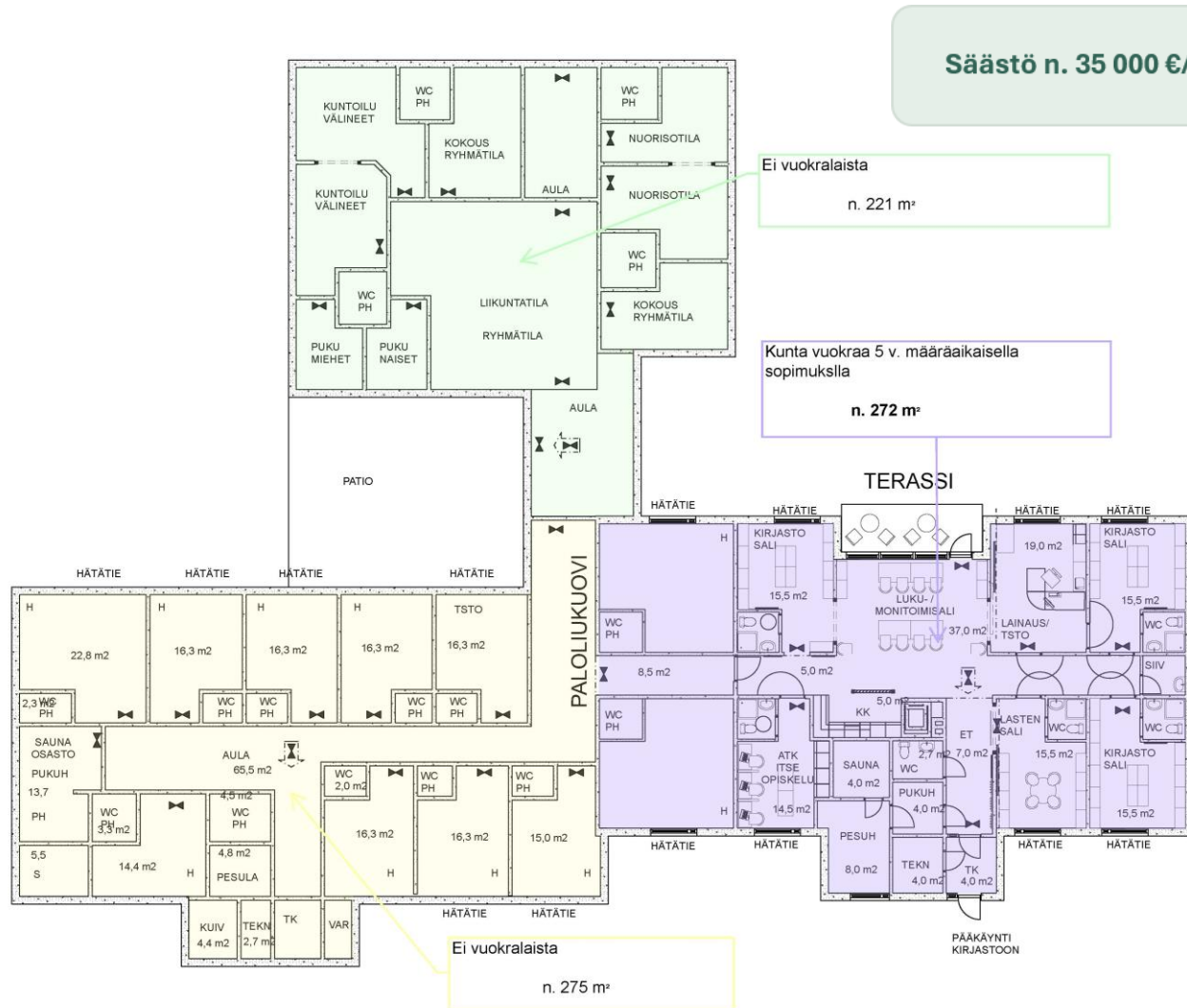
VERSIO 2



VAPAA-AIKATALO KEHITYSLUONNOS

Huutokauppa, kirjastotilojen vuokraus

Kunta rajaa oman tilatarpeensa kirjastoon; muu rakennus ja tontti siirtyvät ostajan vastuulle.



Kunnan takaisinvuokraus

Kirjastotilat

272 m²

Vuokra

15 000 €/v

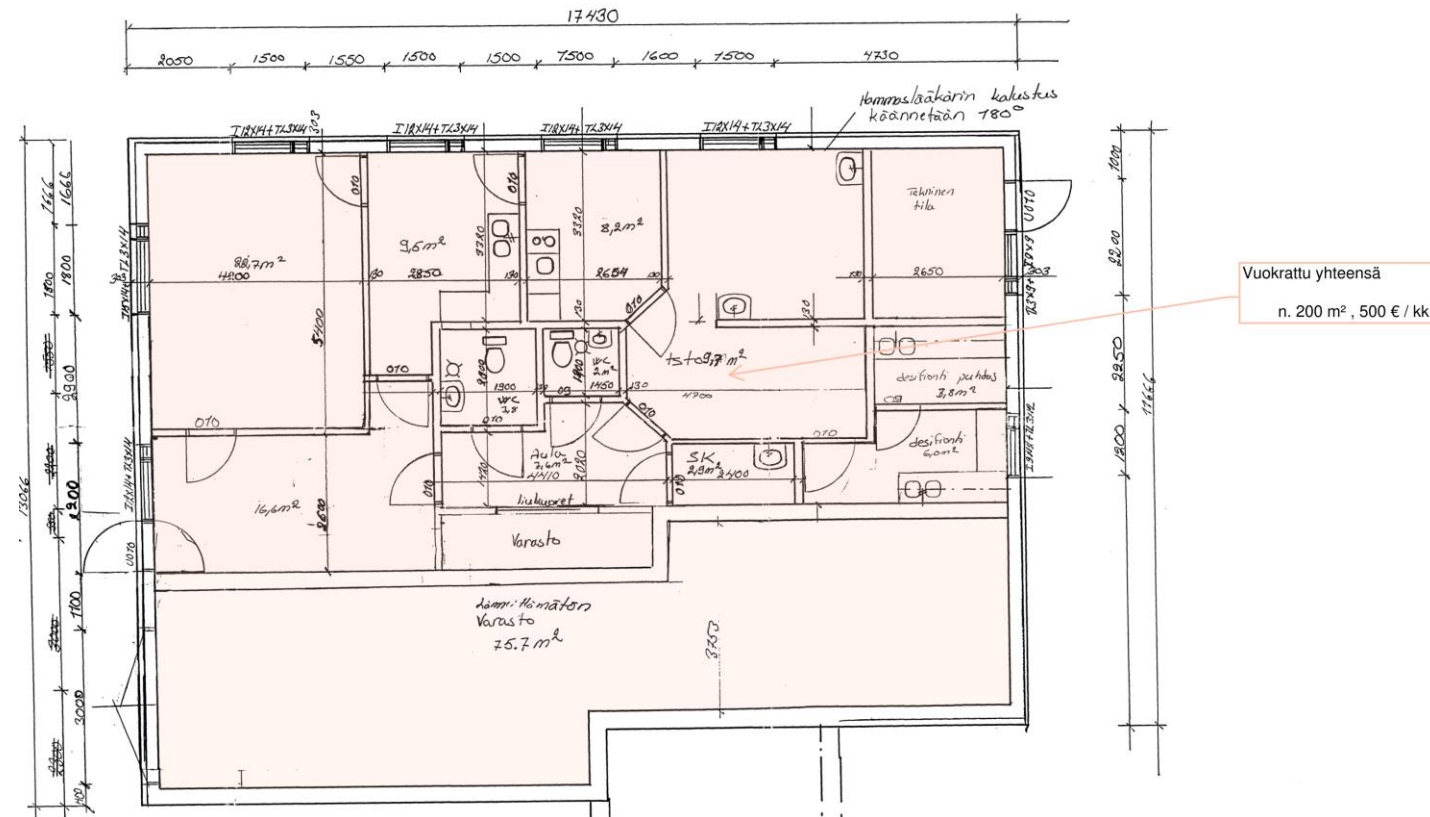
Sopimusaika

5 vuotta

Lisäksi alakerrassa on voimassa oleva vuokra sopimus:
213 m², 500 €/kk, irtisanomisaika 2 kk.

Alakerta on vuokrattu

Sopimus alkanut 1.6.2026 ja on voimassa toistaiseksi.



213 m² · 500 €/kk · irtisanomisaika 2 kk

