

Järvenpään kaupungin tilaratkaisut – kaupungintalon väistötilat

Päivitys 22.6.2017

Antti Nikkanen, Veikko Simunaniemi

*Ihmistensä
näköinen
kaupunki.*

Valmistelun vaiheet päätöksenteossa

- **KV 12.12.2016 § 73** (palveluverkkosuunnitelma) aloitettiin kaupungin toimitilojen kehittäminen
 - Selvitettiin mahdollisuutta keskittää kaikki toiminnot uusiin toimitiloihin
- **KH 13.2.2017 § 36** Kaupungintalosta päätettiin luopua ja solmia vuokrasopimus Eteran kanssa
- **KH 29.5.2017 § 138** päätettiin sijoittaa osa kaupungintalon toiminnoista Etera-taloon ja kehittää Seutulantaloa toisena väistötilana
 - Verottajan toiminnan jatkumisen varmistaminen Järvenpäässä pidettiin kokonaisuudessaan järkevänä
 - Käynnistettiin Seutulantalon väistötilojen suunnittelu (ilmamäärämittaukset, tilojen suunnittelu, kuntoselvitys, arkiston siirto)
- **KH 5.6.2017 § 166** Päätettiin käynnistää kaupungin uusien toimitilojen hankinnan valmistelu
- **KH 19.6.2017** iltakoulussa esitys Perhelän tilojen vuokraamisesta

Palveluverkkosuunnitelma 2017-2026

Kaupunkikehitys, konsernipalvelut ja kiinteistöallianssi **tutkivat** kaupungin hallinto- ja toimitilojen, Mestariyhtiöiden toimitilojen sekä muiden kaupungin keskusta-alueella sijaitsevien **tilojen keskittämistä uusiin toimitiloihin.**

Tavoitteena on **luopua kaupungintalosta ja Seutulantalosta**, jalostaa kaupungin maa- ja kiinteistöomaisuutta, tehostaa kaupungin palvelutuotantoa sekä pienentää kaupungin kiinteistöjen vuotuisia toimintakustannuksia.

Yhteenveto kaupungin toimitilojen toteuttamisen vaihtoehtojen kustannuksista

Vaihtoehdot 18htm2/hlö tilatehokkuudella	Riskitaso	20v kustannus	Mahdolliset tulot*	Kokonaiskustannus
1a Kaupungintalon ja Seutulantalon perusparannus	Korkea	-25 360 000 €	- €	-25 360 000 €
1b Kaupungintalon perusparannus ja laajennus	Korkea	-25 130 000 €	1 250 000 €	-23 880 000 €
2a Uudet toimitilat	Tavanomainen	-26 960 000 €	4 450 000 €	-22 510 000 €
2b Seutulatalon perusparannus ja uudet toimitilat	Korkea	-25 220 000 €	3 200 000 €	-22 020 000 €
2c Seutulatalon perusparannus ja laajennus	Korkea	-24 320 000 €	3 200 000 €	-21 120 000 €
Vaihtoehdot 15htm2/hlö tilatehokkuudella		20v kustannus	Mahdolliset tulot*	Kokonaiskustannus
1a Kaupungintalon ja Seutulantalon perusparannus	Korkea	-26 100 000 €	- €	-26 100 000 €
1b Kaupungintalon perusparannus ja laajennus	Korkea	-21 080 000 €	1 250 000 €	-19 830 000 €
2a Uudet toimitilat	Tavanomainen	-22 940 000 €	4 450 000 €	-18 490 000 €
2b Seutulatalon perusparannus ja uudet toimitilat	Korkea	-21 140 000 €	3 200 000 €	-17 940 000 €
2c Seutulatalon perusparannus ja laajennus	Korkea	-20 450 000 €	3 200 000 €	-17 250 000 €
Vaihtoehdot 10htm2/hlö tilatehokkuudella		20v kustannus	Mahdolliset tulot*	Kokonaiskustannus
1b Kaupungintalon perusparannus ja laajennus	Erittäin korkea	-16 590 000 €	1 250 000 €	-15 340 000 €
2a Uudet toimitilat	Korkea	-15 780 000 €	4 450 000 €	-11 330 000 €
2b Seutulatalon perusparannus ja uudet toimitilat	Erittäin korkea	-13 900 000 €	3 200 000 €	-10 700 000 €
2c Seutulatalon perusparannus ja laajennus	Erittäin korkea	-13 680 000 €	3 200 000 €	-10 480 000 €

Kaupungintalon alueen hankkeen kokonaismyymyntipotentiaali 13 000 000 milj. €

Seutulan alueen kokonaismyymyntipotentiaali 7 500 000 milj. €

* purkukulut vähennettävä ** lisäksi kt-investointi



Seutulantalón käyttö väistötilana

Seutulantalón peruskorjaus	
Koko rakennuksen ulkovaipan peruskorjaus neliöpohjaisesti arvioituna	1 200 000 €
Tilaosien peruskorjaus ja osittaiset tilamuutokset 2 ja 3 kerroksessa (kellarissa ja 1 krs ei tilamuutoksia)	820 000 €
Salaojat ja piha-alueet	250 000 €
Ilmanvaihtokoneiden uusiminen ja tehostaminen	150 000 €
Sisäpuoliset tiivistykset	100 000 €
Yhteensä	2 520 000 €
Lopputulokseksi jää riskirakennus, joka toiminnallisesti ei vastaa käyttäjän tarpeita	



Seutulantalón perusparannus	
Yhteensä	n. 6 490 000 €
Kaikkia sisäilmariskejä ei voida poistaa, tilat eivät kaikilta osin vastaa käyttäjän tarpeita	

Seutulantalón käyttöasteen nosto, eli kaupungintalon työntekijöiden siirto, vaatisi vähintään peruskorjaustasoisia investointeja (**2,5 milj. €**). Nykyisen käytön jatkaminen 2020 asti edellyttää n. **300 000 euron** investointeja.



Seutulantaloon kunto ja sisäilmatilanne

- Seutulantaloon haittailmoitushistoria
 - Ensimmäiset haittailmoitukset ovat tulleet 2012
 - Talossa on tehty työterveyshuollon toimesta luottamuksellinen suunnattu työpaikkaselvitys vuonna 2012
 - Vuonna 2015 1 kpl
 - Vuonna 2016 4 kpl
 - Vuonna 2017 4 kpl
- **Raksystems**in 1.6.2017 **kosteus- ja rakennusteknisen kuntotutkimusraportin** perusteella Seutulantaloon käyttämistä kaupungintalon väistötilana ei voida suositella
- Kohde voidaan säilyttää nykyisessä käytössä **3-6 vuotta kohdennettujen korjausten avulla**
- Sisäilmatilanteen perusteella on arvioitu, että pelkkä peruskorjaus ei riitä talon kuntoon saattamiseksi ja, että talon **perusparantamisen jälkeenkin kohteessa on sisäilmariski**



Julkisivuissa havaittiin runsaasti vaurioita ja puutteita. Havaintojen perusteella julkisivujen eristemateriaalien mikrobivaurioituminen vaikuttaa hyvin todennäköiseltä. Tiilipintojen vaurioituminen keskittyy pääasiassa rakennuksen 2. ja 3. kerrosten alueille. 1. kerroksen pinnoissa ei havaittu merkittävää vaurioitumista. **Rakennuksen Seutulantien puolella ei havaittu välittömiä toimia vaativia irtoavia kappaleita mutta rakennuksen takasivulle suositellaan estämään kulku riittävillä aidoilla, jotta julkisivusta mahdollisesti irtoavat kappaleet eivät aiheuta vaaraa ihmisille.**

Kiinteistön julkisivujen tekninen käyttöikä alkaa olla lopussa ja julkisivuissa havaitut vauriot aiheuttavat tarpeen julkisivujen laajalle korjaukselle noin 1-3 vuoden kuluessa. Korjauksessa julkisivujen vaurioituneet tiilipinnat, tiililaattaelementit ja eristeet puretaan ja korvataan korjaussuunnittelun yhteydessä päätettävällä rakenteella. Korjauksen suunnittelun yhteydessä suositellaan selvittämään vaurioitumisen laajuus kattavalla julkisivujen ja ikkunaliittymien eristemateriaalien mikrobinäytteenotolla ja rakenneavauksilla. Arviolta on mahdollista, että julkisivujen korjaus voidaan rajata 2.-3. kerroksen alueelle ainakin osalla rakennusta.

Lähde: Raksystems, Seutulantalon kunto- ja rakennetekniset kuntotutkimukset raportti, 1.6.2017

Tarkempaa mikrobikartoitusta ei tehty, koska kuntotutkijan oman ilmoituksen perusteella se olisi ollut tarpeetonta, sillä jo silmämääräisten havaintojen perusteella eristemateriaalin mikrobivaurioituminen vaikuttaa hyvin todennäköiseltä.



Vaihtoehto korjaamiselle on rakennuksen purkaminen. Kiinteistön IV-järjestelmä alkaa olemaan käyttöikänsä päässä ja otettaessa huomioon kiinteistön ulkokuoren vaatimat laajat korjaukset voi rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella noin 3 ... 6 vuoden kuluttua olla järkevä vaihtoehto ajateltaessa pitkällä tähtäimellä. Mikäli kiinteistö päätetään purkaa, on mahdollista poistaa ulkoseinien sisäilmalle aiheuttamaa riskiä myös ylipaineistamalla rakennus, jolloin ilmavirtausten kulkeutuminen sisäilmaan on hyvin epätodennäköistä. Ylipaineistaminen aiheuttaa ulkoseinien rakenteisiin todennäköisesti kosteusvaurioitumista, joten menetelmää voi käyttää vain lyhytaikaisesti ja ns. viimeisenä keinona.

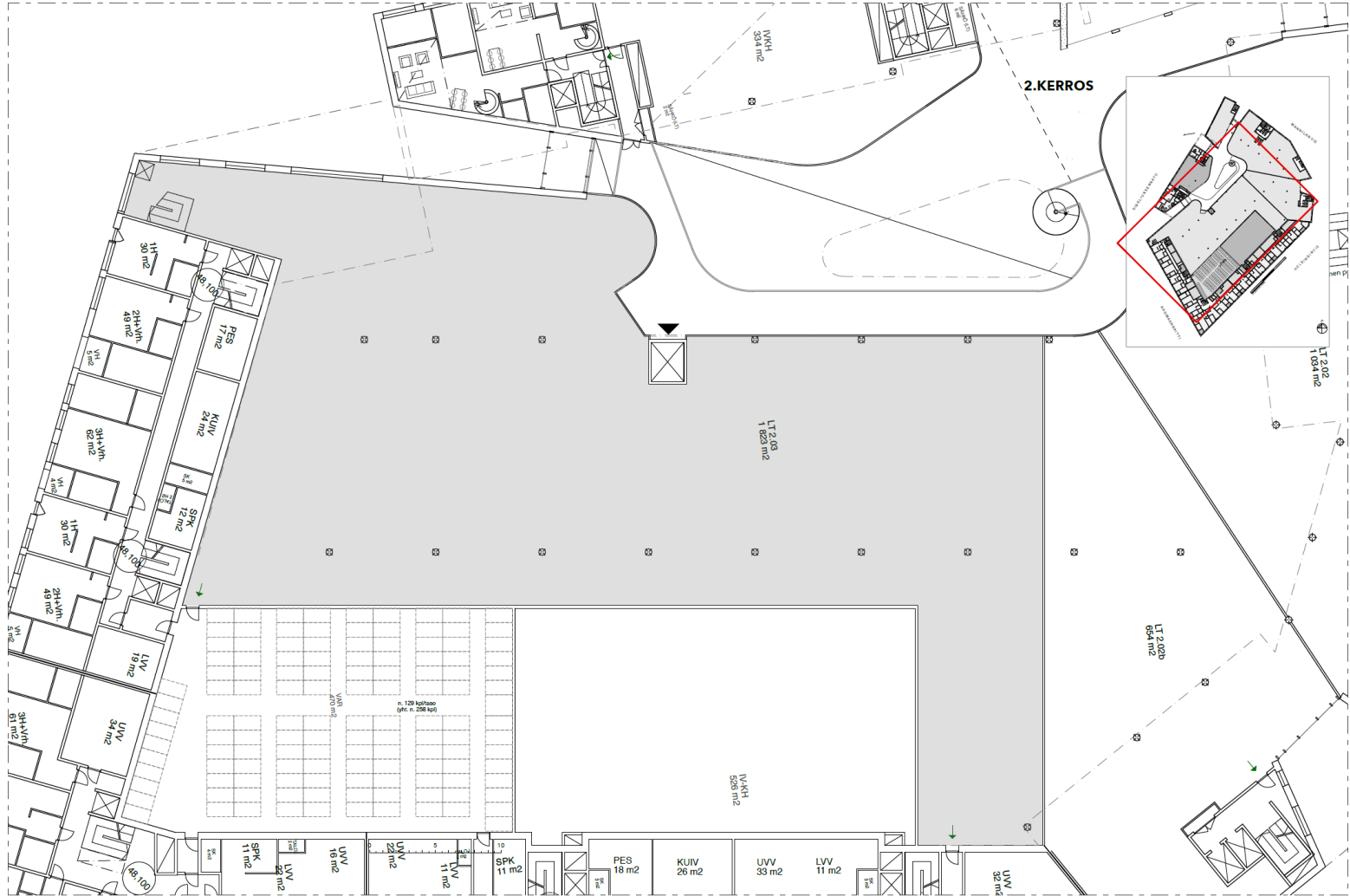
Lähde: Raksystems, Seutulantalon kunto- ja rakennetekniset kuntotutkimukset raportti, 1.6.2017

**Kuntotutkimuksen mukaan Seutulantalo on järkevää luopua 3-6 vuoden sisällä.
Vuokratiloihin siirtyminen mahdollistaa Seutulatalosta luopumisen.**

Yhteenveto Seutulantalosta luopumisen perusteluista

- **Seutulantalo on teknisen elinkaarensa päässä,** eikä sen perusparantaminen tai peruskorjaus ole teknisesti ja taloudellisesti järkevää
- Kohteen jäännösarvo ja jälleenmyyntiarvo ei todennäköisesti kata tarvittavia investointeja
- **Kohteeseen jää sisäilmariski peruskorjauksen ja –parannuksen jälkeenkin**
- Kaupunki haluaa kehittää Seutulan alueen maankäyttöä. **Seutulantaloon purkamisen mahdollistaa alueen paremman kehittämisen ja korkeammat maanmyyntitulot**
- Seutulantalossa ei voida täysimääräisesti kehittää kaupungin toimintamalleja tilan rajoitteista johtuen

Perhelä-vaihtoehto



Lujatalo Oy
TUUSULA RAKENTAJAT

JÄRVENPÄÄ PERHELÄ

KÄYTTÄJÄSOVITUS, LT 2.03, ALUSTAVA 1: 250

13.6.2017

arkkitehdit



Vaihtoehtojen kokonaishyödyn arviointi

Perhelä-vaihtoehto

- Kaupunki saa toimivat, nykyaikaiset ja terveet toimitilat
- Mahdollistaa Seutulan alueen tuottavamman kehittämisen
- Kaupungin investointi parantaa hankkeen käynnistymisen mahdollisuuksia
- Perhelän hanke tuottaa kaupungille yli 10 milj. € myyntitulot

Seutula-vaihtoehto

- Kaupunki joutuu investoimaan 2,5 milj. €
- Kohteen jäännösarvoon ja myyntihintaan sisältyy taloudellisen tappion mahdollisuus
- Kohteeseen jää sisäilmariski myös peruskorjaus/parannuksen jälkeen
- Seutulan alueen kehittäminen hankaloituu ja viivästyy

Vaihtoehtojen taloudellinen vertailu

Perhelä-vaihtoehto

- 4 229 731 € (ylläpito, investoinnit, muuttokustannukset)
- 5 vuotta

Seutula-vaihtoehto

- 4 052 899 € (ylläpito, investoinnit, muuttokustannukset)
- 5 vuotta

Vaihtoehtojen välillä ei ole merkittävää kustannuseroa

Perhelän vuokrahinta-analyysi (Boost Brothers)

- Kaupunki on vuokraamassa uusia tiloja **kauppakeskuksesta**
- **Pääkaupunkiseudulla uusien kauppakeskusten liiketilojen vuokrat ovat kuitenkin usein yli kaksinkertaisia alueen tavalliseen hintatasoon nähden**
 - Uusien toimitilojen vuokra on karkeasti 24-26 €/m²/kk (vertailu Tikkurila, Pasila)
 - Järvenpäässä kiinteistövälittäjien arvion mukaan tyypillinen toimitilan vuokra on 15-20 €/m²/kk (vertailu vanhoihin tiloihin)
 - Suhteessa Järvenpään tyypilliseen vuokratasoon tai esim. Etera-talon vuokratasoon vuokra on korkeampi
- Perhelän tila on ns. avo- tai monitila, jossa voidaan saavuttaa parempi tilatehokkuus suhteessa perinteiseen ratkaisuun
- Todellinen hyöty kaupungille syntyy monitilaympäristössä työskentelyn tuomasta työn tuottavuuden kasvusta

Perhelän worst case (eli exit-tilanne)

- Mikäli kaupungin ja Lujatalon välinen yhteistyö kariutuu
 - Kaupunki on ostanut korttelin yhtiöt 6,7 milj. € kauppahinnalla
 - Kaupunki joutuu todennäköisesti tekemään **tulosvaikutteisen alaskirjauksen** KOY Järvenpään liiketalosta (2,7-4,7 M€)
 - Hanke puretaan suunnitteluvaraussopimuksen mukaisesti (mikäli esisopimusta ei ole allekirjoitettu)
 - Lujatalon asettama **500 000 euron suunnitteluvarausmaksu joudutaan palauttamaan**, mikäli kaupunki vetäytyy hankkeesta.
- Perhelän korttelin kehittämishankkeen **uudelleen käynnistäminen kestää useita vuosia**
 - Väliajan kaupungin keskustassa on tyhjä ja käyttämätön tontti