

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Liikuntalautakunta	17	14.02.2023	8	

1217-2023 (12 04 01, 12 05 06)

Nuorisotilojen ja liikuntatilojen vuokraus osoitteesta Seuravuorenkatu 2

Tiivistelmä: -

Liiklk § 17

vs. tilapalvelujohtaja Leevi Luoto, vs. tilahallintapäällikkö Eemeli Myllärinen, liikuntapaikkapäällikkö Oskari Nummi ja nuorisopalvelupäällikkö Anna Salmi-
nen 5.1.2023:

Taustaa

Paattisten aluetalo on vuonna 1973 valmistunut, 1.675 m²:n laajuinen rakennus Paattisten kaupunginosassa. Aluetalo on palvellut alueen asukkaita monipuolisesti rakentamisensa jälkeen. Kohde on palvellut käyttöaikanaan asukkaita mm. nuoriso, kirjasto-, juhla- ja liikuntatilana. Kohteessa on sijainnut aiemmin myös hyvinvointipalveluiden toimintaa, sekä kohteessa sijaitsee myös asuntokäytössä ollutta tilaa.

Kohteen toiminnalliset puutteet, palveluverkkosuunnittelu ja kohteen heikko kunto ovat viimeisten vuosien aikana ohjanneet palveluratkaisuja muihin alueen kohteisiin. Alueen kirjastopalvelut sijaitsevat nykyisellään koulutalon yhteydessä, hyvinvointipalvelut siirtyivät pois kohteesta vuonna 2022. Muilta osin kohteen käyttöastetta on seurattu ja kohteen käyttö on ollut vähäistä. Rakennus sijaitsee alueella, jossa tullaan tekemään seuraavien vuosien aikana palveluverkkotarkastelua.

Kohteen kunto ja investointitarpeet

Kohde on rakennettu 1973 ja on teknisen käyttöikänsä päässä. Rakennuksen talotekniikka on pääosin alkuperäistä ja vaatii seuraavina vuosina mittavia investointeja.

Kiireellisimmät investointitarpeet ovat Tilapalveluiden näkemyksen mukaan kohteen allastilan peruskorjaus, jonka lisäksi kohteen ikkunat ja vesikatto on myös uusittava. Putkiston osalta on jouduttu vuosien varrella tekemään akuutteja toimenpiteitä, jotta operointia on pystytty kohteessa jatkamaan, mutta koko putkiston uusiminen on myös seuraavien vuosien korjaustarvelistalla. Ilmanvaihdon tekniikka on suurelta osin alkuperäistä, sekä rakennuksen eristeet tulisi päivittää. Kauttaaltaan rakennus on peruskorjauksen tarpeessa seuraavien vuosien aikana. Rakennuksen ylläpidon vuosikustannukset ovat olleet viimeisen kolmen vuoden aikana tasolla n. 117 000–175 000 € / vuosi.

Tilapalveluiden ja toimitilojen rakennuttamisyksikön alustavan arvion mukaan kohteen peruskorjauskustannus on luokkaa 2-3 miljoonaa euroa. Arvio perustuu toteutuneisiin peruskorjauskustannuksiin. Arvioon ei ole laskettu mukaan kohteen erikoistiloja, kuten uima-allastilojen erityiskorjausvaateita.

Tilanne

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Liikuntalautakunta	17	14.02.2023	8	

Rakennuksen vajaakäyttö on nykyisellään merkittävää. Kohteessa sijaitsee tällä hetkellä Turun kaupungin liikuntapalveluiden kuntosali ja uima-allastilaa, sekä Nuorisopalveluiden operoimat nuoriso- ja juhlatilat. Tilapalvelut ovat selvittäneet kohteen käytön nykytilannetta yhdessä liikunta- ja nuorisopalveluiden kanssa. Lisäksi Paattisten koulun kanssa on käyty keskusteluja koulutalon tilojen nykyistä laajemmasta ja tehokkaammasta hyödyntämisestä osana alueen palvelutarjontaa.

Liikuntapalvelut

Allastila (3x12m) on ollut Impivaaran uimahallin valmistumisen jälkeen toiminnassa varattuna allastilana, johon kuntalaiset ja erilaiset ryhmät ovat voineet tehdä tilavarauksia ja käyttää tilaa maksaen tilankäytöstä tuntivuokraa. Allastila on ollut käytettävissä elokuun puolivälistä toukokuuhun välisenä aikana. Tilassa on ollut säännöllisesti toistuvia tilavarauksia useammalla eri varaajalla sekä yksittäisiä varauksia. Vuosittain tilavarauksia on ollut noin 900 ja niissä käyttötunteja yhteensä noin 1200 verran. Satunnaisten varausten osalta tilankäytettävyyttä on rajoittanut se, että tilan avain on ollut noudettavissa vain Impivaaran uimahallin asiakaspalvelusta uimahallin aukioloaikojen mukaisesti.

Kuntosalitila on ollut aluetalon käytetyin osa ja vuosittain palvelumäärät ovat olleet noin 9000 käynnin luokkaa. Kuntosali on ollut avoinna laajoilla käyttöajoilla ympärivuoden palvelun ma-su klo 9–21. Asiakasprofiilin mukaan aikuiset on ollut isoin käyttäjäryhmä ja heidän suosituin tuotteensa on ollut 10xlataukset, joita on vuosittain noin kolmasosa kaikista käynneistä. Muita hieman käytetympiä tuotteita on ollut opiskelija-, seniori- ja kimmokekausituotteet. Kuntosalitila on aluetalolla ollut tilakorkeuden ja ilmastoinnin riittävyyden osalta puutteellinen.

Alueella tarvitaan jatkossakin kaupungin panostusta liikuntatoiminnan edistämiseen. Palveluiden järjestämisen kannalta ei nähdä kannattavana investoida allastilan uudelleen rakentamista alueelle sen korkeiden rakentamis- ja ylläpitokustannusten vuoksi, sillä volyymi palveluiden käytössä on liian pieni. Kuntosalitilojen osalta on nähty välttämättömäksi tarjota alueella palvelua, koska siellä ei yksityistä palvelutuotantoa ole ja välimatkat ovat pitkät. Korvaavaksi kuntosalitilaksi löydetty tila on hyvä sijainniltaan ja sopiva palveluiden järjestämiseksi, joten tuon tilan käyttöön otolla turvataan alueellista liikuntaolosuhtetarjontaa ja mahdollistetaan liikunnallista aktiivisuutta asukkaille. Liikuntaolosuhteiden peruskorjausinvestointeja on suunnitteilla alueelle Isoisten urheilukentän osalta, joka on tarkoitus lähivuosina saada uudistettua ja kohteen suunnittelua ollaan parhaillaan käynnistämässä.

Nuorisopalvelut

Tällä hetkellä tilalla työskentelee kaksi nuoriso-ohjaajaa. Tila on auki keski- viikkoisin, torstaisin ja vuoroviikoin perjantaisin ja sunnuntaisin. Aukioloaika on jaettu 9–12-vuotiaiden ja 13–18-vuotiaiden aikaan. Suurin kävijäryhmä on 9–12-vuotiaat. 1.9.2022–2.2.2023 välisenä aikana kävijöistä 76,6 % kuului tähän ikäryhmään. Nuoria tilassa käy keskimäärin aukiolopäivinä 9–12-vuotiaita 15–20 ja 13–18-vuotiaita 5–10. Tilan työntekijöillä on pelillistä osaamista ja he tuottavat nuorisopalveluille roolipelikerhoa maanantaisin Teräsrautelassa

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Liikuntalautakunta	17	14.02.2023	8	

ja tukevat Nexus pelitilan toimintaa Aunelassa. Siksi tila ei ole maanantaisin avoinna.

Nuorisopalvelujen laajempi palvelu- ja tilaverkkoselvitystyö on parhaillaan käynnissä. Pohjoisen Turun nuorisopalveluverkon suunnitteluun haetaan pitkän aikavälin kehittämistä, mutta perustoimintaa on tärkeä ylläpitää ja varmistaa tilaratkaisu Paattisilla niin sanotussa välivaiheessa.

On tunnistettu, että nuorisotila palvelee erityisesti alakoululaisia ja nuorisotila tunnistetaan merkittävänä palveluna alueen lapsille- ja nuorille. Koska alueen etäisyydet ovat pitkät, tulevat alakouluikäiset viettämään aikaa nuorisotilaan suoraan koulusta. Etäisyydet saattavat olla se syy miksi yläkoululaiset eivät käytä Paattisten nuorisotilaa. Heidän lähikoulunsa on Ypsilon, jonka yhteydessä on nuorisotila. Paattisten nuorisotilan toimintamuotoina korostuvat läksyjen teko, ruuan valmistus, välipalaeviden lämmittäminen ja ystävien kanssa olo. Paikka, jossa kokoontua on lapsille ja nuorille tärkeä, koska alueen etäisyydet ovat pitkät. Monet alakouluikäiset viettävät aikaa tilassa huoltajien ollessa töissä.

Tulevan nuorisotilan ollessa huomattavasti pienempi kuin aikaisempi, tulee nuorisopalveluiden pohtia vahvasti nuorisopalveluverkkoselvitykseen nojaten, millaista toimintaa Paattisilla on syksyissä 2023 tarkoituksenmukaista järjestää. Nuorisopalvelut tulevat kuulemaan nuoria keväällä 2023 siitä millaisia toiveita ja tarpeita alueen nuorilla on ja missä muodossa toimintaa jatketaan elokuussa 2023 uusissa tiloissa. Kouluyhteistyötä on aloitettu Paattisten koulun kanssa ja sitä on tarkoitus tiivistää. Lisäksi henkilöstöä on mahdollista siirtää myös Ypsilonin nuorisotilaan, jolla voidaan lisätä tilojen aukioloa pohjoisen alueen nuorille. On kuitenkin tärkeää huomioida, että nuorten tarpeet ovat vaihtuvia ja eläviä ja nyt valloillaan oleva nuorten liikkumiskäyttäytyminen ja tilojen käyttö saattaa syksyllä olla täysin toisenlainen. Merkittävää on myös, että alueen toimijat tekevät yhteistyötä ja lasten kerhotoiminta, liikuntaharrastukset ja nuorisotilan toiminta sijoitettaisiin viikkoon siten, että toiminnot eivät olisi päällekkäin toistensa kanssa.

Juhla-/kokoontumistilan käyttöä on tutkittu menneisiin varauksiin perustuen ja todettu, että tilavarauksien mukainen toiminta pystytään sijoittamaan suurimaksi osaksi Paattisten koulutalon liikuntasaliin. Salin iltakäyttöä koordinoidaan liikuntapalvelujen toimesta. Tuleva nuorisotila lisätään Timmi- varausjärjestelmään ja nuorisotila on järjestöjen käytössä silloin kuin siellä ei ole nuorisopalveluiden omaa toimintaa.

Esitys

Huomioiden rakennuksen kunto, korjaustarpeet ja akuutit investointitarpeet. Tilapalveluiden, liikuntapalveluiden ja nuorisopalveluiden keskustelujen tuloksena on päädytty selvittämään vaihtoehtoisia sijainteja palveluiden tuotantoon alueella.

Toiminnallisesti ja sijainnillisesti sopiva kohde tarvittavien palvelujen toimintaan on löydetty viereisestä liikekeskuksesta osoitteesta Seuravuorenkatu 2, jossa sijaitsee nykyisellään mm. hyvinvointialueen toimintaa ja ruokakauppa.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Liikuntalautakunta	17	14.02.2023	8	

Liikuntapalveluiden ja Nuorisopalveluiden kanssa tehdyn selvityksen mukaisesti tilapalvelut esittää, että:

- Liikuntapalveluiden käyttöön vuokrataan osoitteesta Seuravuorenkatu 2 kuntosaliksi remontoitava, vanha ravintolatila, oheisen vuokrasopimusluonnoksen mukaan (Liite 1). Vuokra-aika on 6 vuotta, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 3kk irtisanomisaikaa noudattaen. Kaupungin sisäinen vuokra tilalle tulisi olemaan 2874 €/kk. Lisäksi sähkön ja veden kulutus maksetaan erikseen. Vuokraan sisällytetty siivouskustannus on n. 1,2 €/kk/m2, mutta tarkentuu myöhemmin toiminnan vaatimusten ja tarkemman tarpeen mukaisesti.

- Nuorisopalveluiden käyttöön ehdotetaan vuokrattavan osoitteesta Seuravuorenkatu 2 sijaitseva 83m2 tila, sekä 46m2 varastotila (liitteen 2) mukaisesti. Vuokra-aika on 6 vuotta, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 3kk irtisanomisaikaa noudattaen. Kohteen sisäinen vuokra tulisi olemaan yhteensä 1809 €/kk. Lisäksi sähkön ja veden kulutus maksetaan erikseen. Vuokraan sisällytetty siivouskustannus on n. 1,2 €/kk/m2, mutta tarkentuu myöhemmin toiminnan vaatimusten ja tarkemman tarpeen mukaisesti.

Tilapalvelut antavat tiedoksi, että Seuravuorenkatu 1 rakennuksen osalta tilapalveluiden kokonaisarvion mukaan rakennuksen peruskorjaamisessa ei ole teknistaloudellista mielekkyyttä, joten rakennus tulee purkaa viipymättä. Tällä tavoin kohteen ylläpitokulut, kuten lämmitys, eivät enää rasita kaupungin taloutta. Lisäperusteluna nopealle purulle on Valtion asettama vaade julkisten rakennusten öljylämmityksestä luopumiseen vuoteen 2024 mennessä.

Tilapalvelut pyytävät lausuntoa esitettyjen Seuravuorenkatu 2- osoitteessa sijaitsevien tilojen vuokraukseen ja lautakunnan sitoutumista esitettyihin kustannuksiin.

Liite 1 Vuokrasopimusluonnos Seuravuorenkatu 2 (liikuntatila)

Vs. vapaa-aikajohtaja Outi Kari Granfors:

Ehdotus Liikuntalautakunta päättää todeta lausuntonaan, että se hyväksyy ehdotetun vuokratilaratkaisun ja esittää tilapalveluille, että liikuntapalveluille vuokrataan edellä esitetyt tilat osoitteesta Seuravuorenkatu 2 siten, että toiminta jatkuu keskeytyksettä ja sitoutuu esitettyihin kustannuksiin.

Lisäksi lautakunta merkitsee tiedoksi tilapalveluiden näkemyksen Seuravuorenkatu 1 rakennuksen purkutarpeeseen liittyen.

Päätös Liikuntalauta päätti yksimielisesti Laakson ehdotuksesta Aitan kannattamana palauttaa asian uuteen valmisteluun.

Palautuksen perustelut: Liikuntalautakunta pyytää tilapalveluilta selvitystä puutteellisesti valmistellusta esityksestä, johon liikuntapalveluiden esitys nojaa. Lisäksi liikuntapalveluiden tulee pyytää kuntotutkimusta ja arviota kiinteistön jäljellä olevista käyttövuosista kohtuullisilla kiinteistön hoitokustannuksilla.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Liikuntalautakunta	17	14.02.2023	8	
