

Tilaaaja:

Turun Kiinteistöliikelaitos

PL 11

20101 Turku

Hanke:

Vepsän kahvila

## VEPSÄN KAHVILA

Vepsä kahvila - rakennushankkeen hankeselvityksen laatimisesta on vastannut työryhmä, johon ovat kuuluneet rakennuttajaorganisaatiosta Turun kaupungilta Kiinteistöliikelaitoksen maatilaintarkastaja Timo Sirkiä ja rakennuttajainsinööri Kaisa Simula.

Hankeohjelman laadinnan asiantuntijoina ovat olleet:

Uudisrakennus laaja vaihtoehto:

- rakennusarkkitehti Kimmo Salmela Arkkitehtitoimisto Ark´Aboa Oy:stä
- rakennuttajakonsultti / työpäällikkö Matti Viljanen Turun Seudun Rakennustekniikka Oy:stä

Vanhan peruskorjaus:

- Kaisa Simula ja Pirjo Vuorio Kiinteistöliikelaitos

Kustannuslaskenta:

- Heikki Aalto, Kiinteistöliikelaitos

Hankeselvityksen laadintaa on edeltänyt noin vuoden selvitystyö koskien Vepsän kahvila- hankkeen tilaratkaisua. Selvitystyöhön ovat osallistuneet Timo Sirkiä, Merja Lumme ja rakennusarkkitehti Kimmo Salmela Arkkitehtitoimisto Ark´Aboa Oy:stä

Hankeselvityksessä esitetään kolme vaihtoehtoa:

1. Nykyisen rakennuksen peruskorjaus
2. Uudisrakennus toteutettuna nykyisen rakennuksen tilaohjelmalla
3. Laajempi uudisrakennus

Koska nykyiseen rakennukseen tehtävä peruskorjaus tulee olemaan mittava eikä hintaero samalla tilaohjelmalla toteutettuun uudisrakennukseen ole merkittävä on jompikumpi uudisrakennus järkevämpi toteutusmalli hankkeelle.

Turku 20.8.2014

1.	NYKYTILANTEEN ANALYYSI .....	5
1.1	Kohteen kuvaus.....	5
1.2	Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot.....	5
1.3	Kiinteistön kunto ja suhde uudistuotantoon .....	5
1.4	Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet .....	5
1.5	Kiinteistöstä aiheutuvat menot .....	6
1.6	Kiinteistön käyttöaste ja siitä saatavat tuotot .....	6
2.	TOIMINNAN KUVAUS .....	6
2.1	Toiminta.....	6
2.2	Henkilökunta.....	7
2.3	Tilojen käyttö .....	7
2.4	Tulevaisuuden lisärakentamisen tarpeet ja mahdollisuudet .....	7
3.	PERUSTELUT HUONETILOHJELMALLE.....	7
3.1	Tilojen yhteiset perustelut .....	7
4.	HUONETILOHJELMA.....	8
4.1	Huonetiloajelman kuvaus .....	8
4.2	Erikoiset tilakohtaiset vaatimukset .....	8
4.3	Järjestelmävaatimukset.....	8
5.	SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA.....	8
5.1	Tontti.....	8
5.2	Tonttialueen käyttösuunnitelma .....	9
5.3	Maaperätutkimus.....	9
5.4	Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset .....	9
6.	TOTEUTTAMISAIKATAULU .....	9
7.	PERUSTAMISKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITUS .....	10
7.1	Perustamiskustannukset .....	10
7.2	Perustamiskustannukset yhteensä ja niiden rahoitus .....	10
8.	KÄYTÖN AIKAISET KUSTANNUKSET .....	10
8.1	Rakennuksen kustannusperusteisesti määritetty vuokrataso .....	10
8.2	Kannattavuustarkastelu.....	11

**YHDYSHENKILÖT**

Tilaaaja:  
Turun Kiinteistöliikelaitos  
PL 11  
20101 Turku  
Puhelin: 02 330 000  
Timo Sirkiä puh. 050 558 9143

Rakennuttajatehtävät:  
Turun Kiinteistöliikelaitos  
PL 11  
20101 Turku  
Puhelin: 02 330 000  
Kaisa Simula, puh. 044 907 4001

Liitteet:	Liite 1	Kuva alueesta
	Liite 2	Pohjapiirustusluonnos vanha rakennus
	Liite 3	Pohjapiirustusluonnos laajempi uudisrakennus
	Liite 4	Tavoitehintakustannusarvio vanhan rakennuksen peruskorjaus
	Liite 5	Tavoitehintakustannusarvio uudisrakennus nykyisen rakennuksen tilaohjelmalla
	Liite 6	Tavoitehintakustannusarvio laajempi uudisrakennus
	Liite 7	Vuokra- ja kannattavuuslaskelmat
	Liite 8	Terveystarkastajan lausunto

## 1. NYKYTILANTEEN ANALYYSI

### 1.1 Kohteen kuvaus

Kohde sijaitsee Turun kaupungin Vepsän saarella Airistolla.

- Kiinteistötiedot; Isoheikkilän kylä, Anolan tila, rek.no 3:1
- Käyttötarkoitus ; ulkoilualueen kesäkahvila ja huoltokeskus
- Rakennusvuosi ja – tyyppi; 1960-luku, puurakenteinen kioskirakennus
- Rakennuksessa on vesijohto ja viemäri
- Laajuus; rakennuksen bruttoala n. 85 m2, hyötyala 65 htm2

### 1.2 Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot

Kohteella ei ole rakennushistoriallista merkitystä. Saarella on voimassa 11.10.2003 vahvistettu asemakaava, kaavatunnus 853 10/2001.

Rakennusalueen kohdalla on merkintä RM2, joka tarkoittaa:

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu kahvila-, pesu- ja niihin liittyviä palvelutiloja varten. Alueella saa olla vähäisessä määrin myös majoitustiloja, alueen huoltohenkilökunnan asuntoja sekä alueen huolto- ja varastotiloja. Yksittäisten rakennusten enimmäiskoko saa olla enintään 150 k-m2.

### 1.3 Kiinteistön kunto ja suhde uudistuotantoon

Rakennuksen elinkaari käyttötarkoitukseensa verrattuna on tiensä päässä. rakennus tulee purkaa tai peruskorjata.

### 1.4 Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet

Rakennusta on alun perin suunniteltu kioskikäyttöön. Nykyisellään käyttötarkoitus on kahvila/ravintola ja huoltorakennus. Rakennus vaatii täydellisen peruskorjauksen ja tilojen uudelleenjärjestämisen.

Rakennuksessa on seuraavia puutteita:

- keittiö pieni ja varusteiltaan puutteellinen palvelutasoon suhteutettuna, keittiö ei täytä vaadittavia hygieniavaatimuksia
- kylmäsäilytystilat puutteelliset
- wc-tilat asiakaspaikkamääriin verrattuna puutteelliset ja ne sijaitsevat erillisessä ulkokäymälässä
- rakenteelliset puutteet märkätiloissa, aiheutuu kosteusongelmia
- LVIS-järjestelmät puutteelliset
- esteettömyys ei toteudu
- asiakaspaikkoja ei ole sisätiloissa riittävästi (muodostettu vanhasta kate-tusta terassista)

- katettuja ulkoasiakaspaikkoja ei ole tarpeeksi

Vepsän huoltorakennus on elintarviketoimintaan puutteellinen. Toimintaa voidaan nykytiloissa jatkaa mutta supistettuna niin, että se on vain kahvila (kahvi + pullaa linjalla).

Ravintolatoimintaa ei ole enää mahdollista jatkaa kovin pitkään.

Ravintolatoiminnan lisäksi rakennus toimii alueen majoitustilojen ja ulkoiluvälineiden huolto- ja vuokrauspisteenä.

Matkailun palvelukeskus näkee, että uudisrakennus on tarpeen, sillä nykyinen rakennus ei pysty palvelemaan sitä käyttäjämäärää mitä saarella nykyään on ja rajoittava tila myös estää asiakasmäärän kasvattamisen. Ruuhka-aika on selkeästi painottunut kesä-heinä ja elokuuhun.

## 1.5 Kiinteistöstä aiheutuvat menot

Viimeisinä vuosina on tehty vain pakolliset korjaukset, jotta palvelut kahvilassa on saatu tehtyä. Kahvila/ravintola ei täytä ympäristö- ja terveysturvallisuusvaatimuksia ja nämä toimenpiteet vaatisivat isomman remontin.

Vuonna 2013 ko vanhan rakennuksen korjaukseen on mennyt noin 55 000 euroa.

## 1.6 Kiinteistön käyttöaste ja siitä saatavat tuotot

Varsinaisia tuloja ei rakennuksesta ole, koska toimistosta palvellaan asiakkaita, mm. vuokrataan mökkejä, saunoja ja venepaikkoja ym.. Tulot tulevat muista vuokrauksista. Kahvilan puolen tuotot on sidottu saaren toiminnan pyörittämisen palvelusopimukseen.

Käyttöaste: Mökin ym. vuokraajia palvellaan toimiston palvelutiskiltä, jossa kaikki vuokraajat käyvät. Kahvilan koko on pieni. Kahvilassa on sisäpaikkoja n. 8 paikkaa jossa samassa pienessä tilassa on kahvion pieni myyntipiste. Käyttöaste kahvilassa on 100%. Yleisiä sisätiloja ei saarella ole muuta kuin kahvion sisäpaikat. Vuosittain saarella käy asiakkaita yli 10 000.

## 2. TOIMINNAN KUVAUS

### 2.1 Toiminta

Ko huoltorakennus on Vepsän saaren ydin. Siitä tapahtuu kaikki alueen huolto- ja palvelutoiminta:

- mökkivuokraajien palvelut, mökkien käyttöaste on ollut n. 60-70%

- kahvila/ravintolapalvelu
- saunavuokraus
- venevuokraus
- keskimäärin kävijöitä saassa on 12 000-14 000 ihmistä / 3kk

## 2.2 Henkilökunta

Nykyinen henkilöstörakenne on seuraava:

Tehtävä	Lukumäärä
saaren valvoja	1
kokki	1
tarjoilija	2
siivous/talonmies	1

## 2.3 Tilojen käyttö

Tiloja käytetään arkisin ja viikonloppuisin vähintään klo 8:00 – 20:00 1.6.-31.8.

## 2.4 Tulevaisuuden lisärakentamisen tarpeet ja mahdollisuudet

Vepsä saassa on tulevaisuudessa vähäisessä määrin mahdollisuus lisätä majoituskapasiteettia.

Koska nykyiseen rakennukseen tehtävä peruskorjaus tulee olemaan mittava eikä hintaero samalla tilaohjelmalla toteutettuun uudisrakennukseen ole merkittävä on jompikumpi uudisrakennus järkevämpi toteutusmalli hankkeelle.

# 3. PERUSTELUT HUONETILOOHJELMALLE

## 3.1 Tilojen yhteiset perustelut

Edellä kuvatusta toiminnasta ja nykyisistä toimitiloja koskevista tiedoista ilmenee, että uusien ja riittävien toimitilojen saaminen on välttämätöntä, jotta alueen vuokraustoimintaa hoitava yksikkö ravintolapalveluineen voi hoitaa sille uskotut tehtävät. Keskeinen tavoite on, että kaikki vuokraus- ja ravintolatoiminnan tilat saadaan samaan rakennukseen.

Verrattaessa hankeselvityksen laajemman version huonetilaohjelmalla nykyisiin tiloihin on siinä laajemmat toimistotilat ja keittiö aputiloineen sekä wc- ja siivoustilat ja henkilökunnan tilat. Näiden lisäksi asiakaspaikkamäärä sisätiloissa ja katetulla terassialueella on huomattavasti suurempi. Tämä lisää rakennuksen käyttöarvoa etenkin sateisina ja kylminä kesinä.

## 4. HUONETILAOHJELMA

### 4.1 Huonetiiaohjelman kuvaus

#### Vanhan rakennuksen peruskorjaus

Kts. pohjapiirustus, LIITE 2

#### Uudisrakennus toteutettuna nykyisellä tilaohjelmalla

Vertailun vuoksi on laskettu uudisrakennuksen hinta, joka laajuudeltaan vastaa nykyistä.

#### Laajempi uudisrakennus

Kts pohjapiirustus, LIITE 3

Koska nykyinen rakennus muodostuu pienistä ja hankalasti muokattavista tiloista, edellyttää rakennuksen korjaaminen purkutöitä. Tällöin korjausaste nousee korkeaksi. Lisäksi peruskorjaukseen on esitetty terassin kattamista.

Laajemman vaihtoehdon tavoitebruttoala on noin 203 brm<sup>2</sup>, katetut terassit 140m<sup>2</sup>, yhteensä noin 343 m<sup>2</sup>. Rakennuksen hyötyala 171 m<sup>2</sup>.

Nykyisen rakennuksen bruttoala on noin 85 brm<sup>2</sup>, katetut terassit noin 70m<sup>2</sup>, yhteensä noin 155 brm<sup>2</sup>. Rakennuksen hyötyala 65 m<sup>2</sup>.

Tilojen vaatimustasot normaalien tilojen osalta on huomioitu kustannusmäärityksessä.

### 4.2 Erityiset tilakohtaiset vaatimukset

Erityisiä tilakohtaisia vaatimuksia asetetaan keittiölle. Vaatimusten taso on huomioitu kustannuslaskelmassa. Edellisen lisäksi keittiölaitteille on tehty varaus tavoitehintalaskelman hankekohtaisiin tekijöihin.

### 4.3 Järjestelmävaatimukset

Erityisiä järjestelmävaatimuksia ovat esim. langaton atk-yhteys ja kameravalvonta.

## 5. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA

### 5.1 Tontti

Tontti sijaitsee Vepsän saarella. Tontti muodostaa kokonaisuudessaan itsenäisen rakennuspaikan. Tontin asemakaavaan merkitty rakennusoikeus on 195



kem<sup>2</sup>. Laajan vaihtoehdon huonetilaohjelman mukainen bruttosala on 203 m<sup>2</sup> ja tavoitebruttoala on n. 310 brm<sup>2</sup> sisältäen katetut terassit. Tilaohjelman mukaiset tilat on mahdollista rakentaa tontille. Tontti on sopiva kyseiseen käyttötarkoitukseen. Tonttialue pyritään säilyttämään luonnonsuhteiltaan mahdollisimman luonnonmukaisena ja alkuperäisenä.

Mikäli päätetään tehdä uudisrakennus, toteutetaan se nykyisen kahvilarakennuksen läheisyyteen, jolloin rakentamisaika ei estä vanhan kahvilan käyttöä rakentamisaikana. Peruskorjattaessa vanha rakennus tulee kahvila toiminta sulkea yhden kesän ajaksi. LIITE 1

## 5.2 Tonttialueen käyttösuunnitelma

Kiinteistön läheisyyteen on uusittu aluetta palveleva pienpuhdistamo, joka puhdistaa myös keittiön jätevedet.

Uudisrakennuksen sijoituspaikan kohdalta mahdollisesti grillikatoksen siirto lähemmäs uimarantaa.

## 5.3 Maaperätutkimus

Uudesta rakennuspaikasta tulee tehdä pohjatutkimus ennen rakennustöiden aloitusta. Nykyisen rakennuksen vierestä on suoritettu pintavaaitus ja osittainen pohjatutkimus (Ins.tsto Sauli Maanpää Ky).

## 5.4 Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset

Turun kaupunki omistaa ko kiinteistön.

Hanke edellyttää rakennusluvan hakua, jossa laajemman vaihtoehdon ohjelmallaan koko aiheuttaa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksen. Tilaohjelman mukainen kerrosala on 203 m<sup>2</sup> ja luvan saaminen edellyttää poikkeusta kaavan mukaisesta 150 m<sup>2</sup> maksimikerrosalasta. Rakennusvalvontaviranomainen puoltaa hanketta.

## 6. TOTEUTTAMISAIKATAULU

Toiminnan toteuttaminen ja sen tason ja laadun sekä kehityksen turvaaminen edellyttävät mahdollisimman nopeita toimenpiteitä toimitilaratkaisun toteuttamiseksi.

Rakennussuunnittelu on tarkoitus käynnistää heti hankeselvityksen hyväksymisen ja rahoituksen varmistumisen jälkeen.

Rakennustyöt on mahdollista aloittaa aikaisintaan keväällä 2015 jolloin rakennus on valmis 2015 loppuun mennessä.

## 7. PERUSTAMISKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITUS

### 7.1 Perustamiskustannukset

#### Rakennuskustannukset peruskorjaus vaihtoehto

Hankkeen rakennuskustannukset arvioituna toukokuun vuoden 2014 kustannustasossa ovat tavoitehinalaskelman mukaan noin 340 000 € alv 0%. Tavoitehinalaskelma on esitetty LIITE 4.

#### Rakennuskustannukset pienempi uudisrakennus vaihtoehto

Hankkeen rakennuskustannukset arvioituna maaliskuun vuoden 2014 kustannustasossa ovat tavoitehinalaskelman mukaan noin 410 000 € alv 0%. Tavoitehinalaskelma on esitetty LIITE 5.

#### Rakennuskustannukset laajempi uudisrakennus vaihtoehto

Hankkeen rakennuskustannukset arvioituna tammikuun vuoden 2014 kustannustasossa ovat tavoitehinalaskelman mukaan noin 800 000 € alv 0%. Tavoitehinalaskelma on esitetty LIITE 6

### 7.2 Perustamiskustannukset yhteensä ja niiden rahoitus

#### Perustamiskustannusten rahoitus

Perustamiskustannukset on tarkoitus rahoittaa Turun kaupungin investointibudjetin kautta.

## 8. KÄYTÖN AIKAISET KUSTANNUKSET

### 8.1 Rakennuksen kustannusperusteisesti määritetty vuokrataso

Kahvilarakennuksen korjaus- tai uudisrakennushankkeen mielekkyyden arvioimiseksi kohteelle on määritetty kustannusperusteinen vuokrataso käyttäen kaupungin sisäisen vuokran määrittäysperustetta. Lähtökohtana laskelmassa on, että hoitokulut on arvioitu vuotuisen toiminta-ajan (1.6. -31.8.) puitteissa. Pääomaan liittyvät vuokraerat on laskettu täydelle kalenterivuodelle. LIITE 7

#### Rakennuskustannukset peruskorjaus vaihtoehto

kohteen laajuus	65 htm <sup>2</sup>
korko 7%	23 590 €/v
hallinnointipalkkio	64,35 €/v
vesi ja sähkö	165,75 €/v
YHTEENSÄ	23 820,10 €/v

Rakennuskustannukset pienempi uudisrakennus vaihtoehto

kohteen laajuus	67 htm <sup>2</sup>
korko 7%	28 630 €/v
hallinnointipalkkio	66,33 €/v
vesi ja sähkö	170,85 €/v
YHTEENSÄ	28 867,18 €/v

Rakennuskustannukset laajempi uudisrakennus vaihtoehto

kohteen laajuus	171 htm <sup>2</sup>
korko 7%	54 950 €/v
hallinnointipalkkio	169,29 €/v
vesi ja sähkö	436,05 €/v
YHTEENSÄ	55 555,34 €/v

Nykyisen kahvion vuokra on sidottu koko saaren hoitosopimukseen (64 400€/vuosi, alv0%). Sopimus on voimassa 31.8.2016 asti.

Uudesta kahviosta voidaan periä vuokraa vasta hoitosopimuksen loputtua.

Majoitustuloja on vuodessa n. 55 000€ ja saunasta ym vuokraustuloja n. 20 000€ kolmelta kuukaudelta , yhteensä 75 000€ / 3kk.

## 8.2 Kannattavuustarkastelu

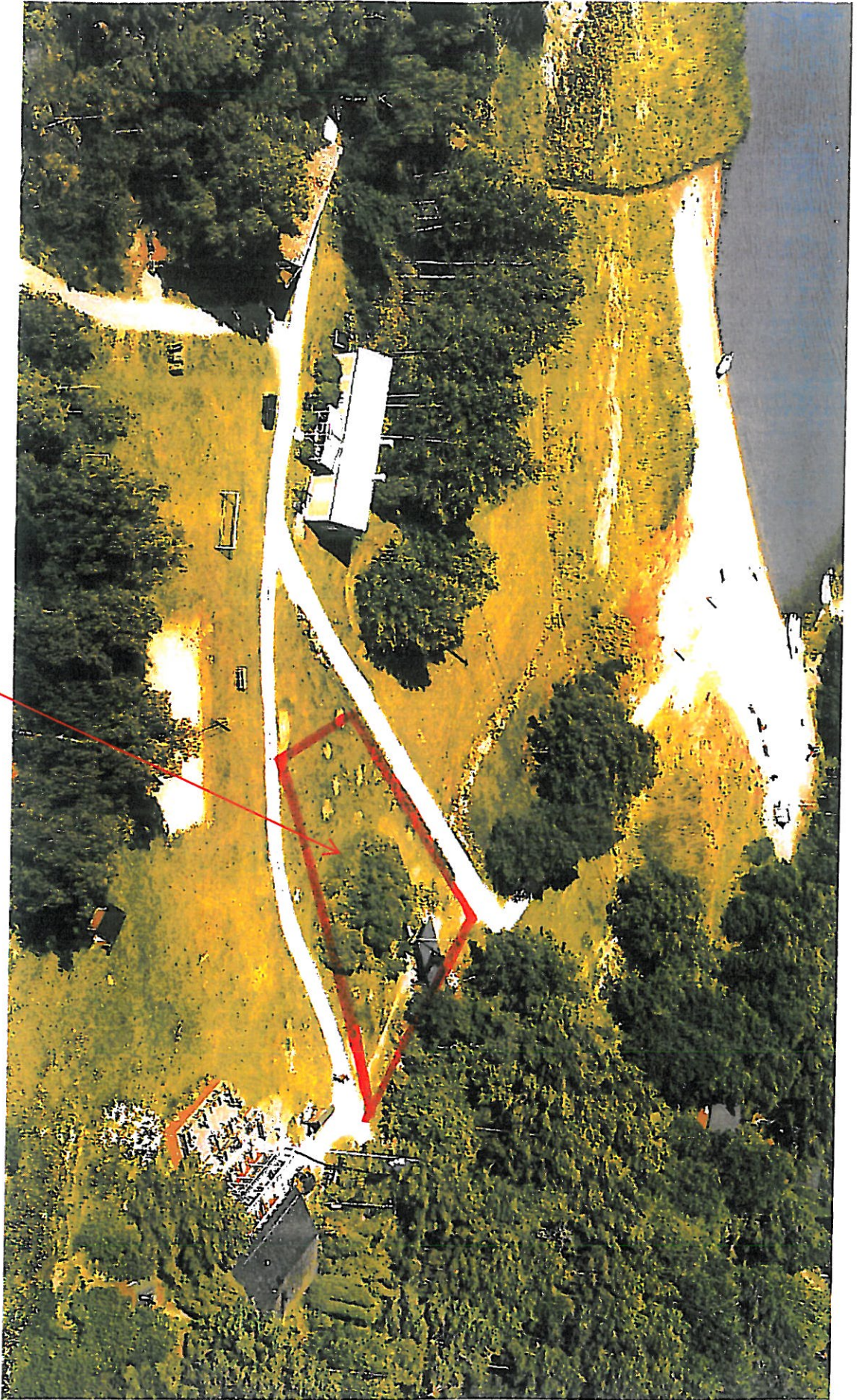
Alla on esitetty kahvilatoiminnan laskennalliset liikevaihtomäärät, joilla 9% liikevaihtosidonnainen vuokrasopimus tuottaa Kiinteistöliikelaitokselle kustannusperusteista vuokranmääritystapaa vastaavan määrän vuokratuottoa. LIITE 6

Liikevaihto peruskorjaus vaihtoehto 88 223 €

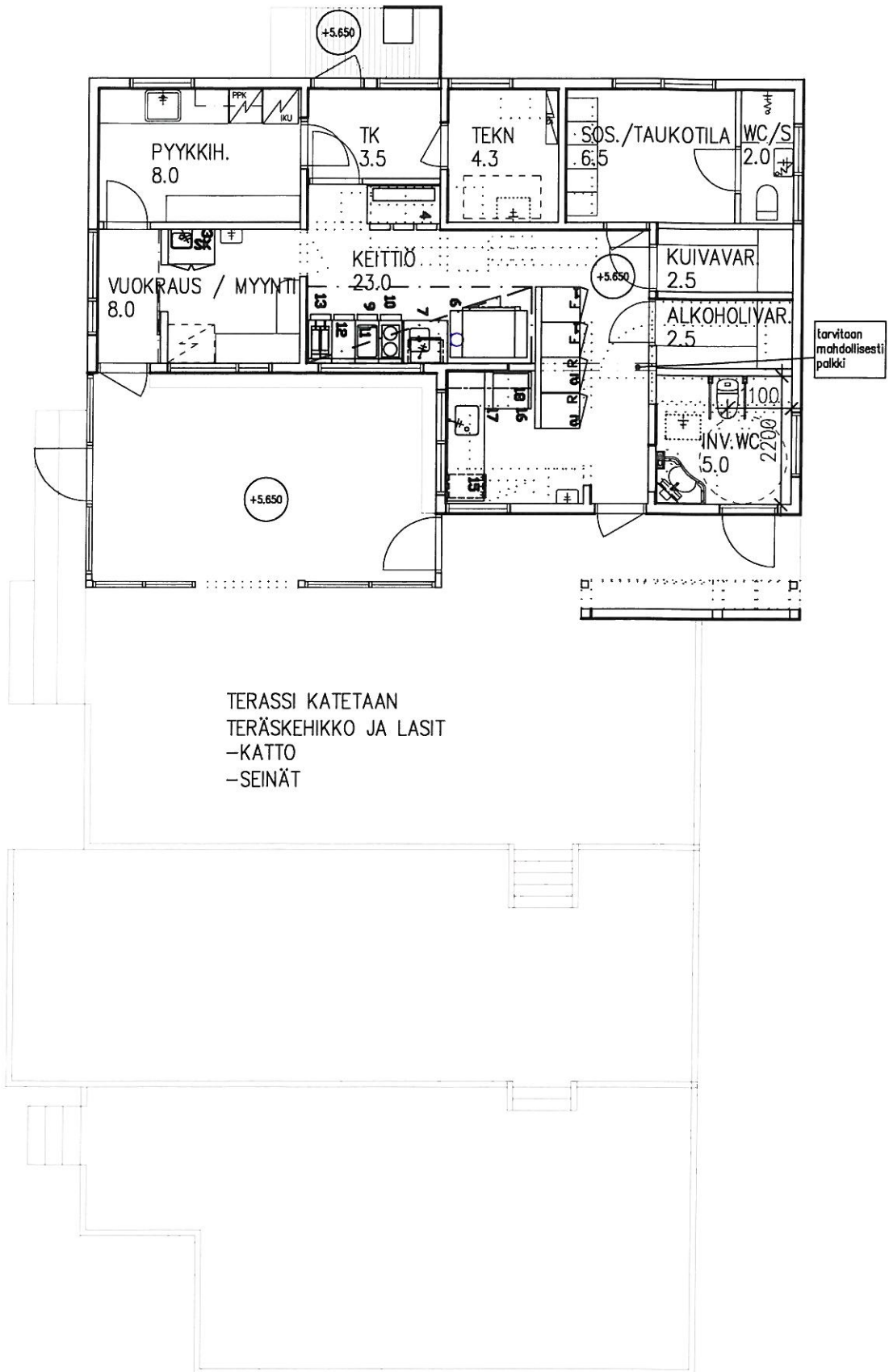
Liikevaihto pienempi uudisrakennus vaihtoehto 106 915 €

Liikevaihto laajempi uudisrakennus vaihtoehto 205 761 e

Kahviosta saatu nykyinen liikevaihto riittää peruskorjauksen ja pienemmän uudisrakennuksen yllä ilmoitettuun liikevaihtoon.



Alue jolle uudisrakennus sijoittuisi





## TAVOITEHINTA

8.5.2014

Sivu 1/1

Heikki Aalto

Turun Kaupunki

Hanke:  
1 2 Vepsä toimisto/ kioski(8.5.14)

Vaihe: Luonnos  
Paikkakunta: Turku  
Haahtela-ind.: 78,0 / 1.2014  
Hintataso: 78,0 / 5.2014  
Laajuus: 65 m2, 84 brm2, 327 rm3  
Hankekoko: 85 brm2  
Jakaja: 65 m2  
Korjausaste: 93,1%

## PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
<b>B1 Rakennuttajan kustannukset</b>	42 000	646	12,6
<b>B2 Rakennustekniset työt</b>	169 000	2 600	50,3
<b>B3 LVI-työt</b>	40 000	615	11,9
<b>B4 Sähkötyöt</b>	21 000	323	6,2
<b>B5 Erillishankinnat</b>	31 000	477	9,1
<b>B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä</b>	<b>303 000</b>	<b>4 662</b>	<b>90,0</b>
<b>Muut kustannukset</b>			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	34 000	523	10,0
<b>Muut kustannukset</b>	<b>34 000</b>	<b>523</b>	<b>10,0</b>
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET</b>	<b>337 000</b>	<b>5 185</b>	<b>100,0</b>
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	81 000	1 246	
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>418 000</b>	<b>6 431</b>	

Hanke:  
1 3 Vepsän toimisto/kioski  
uudisrak.(2.5.14),vanh.tilaohj.

Vaihe: L  
Paikkakunta: Turku  
Haahtela-ind.: 78,0 / 1.2014  
Hintataso: 78,0 / 3.2014  
Laajuus: 67 m2, 86 brm2, 334 rm3  
Hankekoko: 80 brm2  
Jakaja: 67 m2

## PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
<b>B1 Rakennuttajan kustannukset</b>	54 000	806	13,3
<b>B2 Rakennustekniset työt</b>	233 000	3 478	57,0
<b>B3 LVI-työt</b>	40 000	597	9,9
<b>B4 Sähkötyöt</b>	23 000	343	5,6
<b>B5 Erillishankinnat</b>	34 000	507	8,3
<b>B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä</b>	<b>384 000</b>	<b>5 731</b>	<b>94,0</b>
<b>Muut kustannukset</b>			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	24 000	358	6,0
<b>Muut kustannukset</b>	<b>24 000</b>	<b>358</b>	<b>6,0</b>
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET</b>	<b>409 000</b>	<b>6 104</b>	<b>100,0</b>
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	98 000	1 463	
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>507 000</b>	<b>7 567</b>	



## TAVOITEHINTA

24.1.2013

Sivu 1/1

Heikki Aalto

Turun kaupunki

Hanke:  
1 1 Vepsän kesäkahvila(24.1.13)

Vaihe:  
Paikkakunta: Turku  
Haahtela-ind.: 77,0 / 1.2012  
Hintataso: 78,0 / 1.2013  
Laajuus: 171 m2, 204 brm2, 777 rm3  
Hankekoko: 203 brm2  
Jakaja: 171 m2

## PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
<b>B1 Rakennuttajan kustannukset</b>	114 000	667	14,5
<b>B2 Rakennustekniset työt</b>	535 000	3 129	68,2
<b>B3 LVI-työt</b>	56 000	327	7,1
<b>B4 Sähkötyöt</b>	36 000	211	4,6
<b>B5 Erillishankinnat</b>			
<b>B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä</b>	<b>742 000</b>	<b>4 339</b>	<b>94,4</b>
<b>Muut kustannukset</b>			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	44 000	257	5,6
<b>Muut kustannukset</b>	<b>44 000</b>	<b>257</b>	<b>5,6</b>
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET</b>	<b>785 000</b>	<b>4 591</b>	<b>100,0</b>
Arvonlisävero 23% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	181 000	1 058	
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>966 000</b>	<b>5 649</b>	

**Vepsän kesäkahvilan vuokratarkastelu**

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitos / Leevi Luoto

8.7.2014

Taustaa Vepsän ulkoilusaaren kahvilarakennus on teknisen elinkaarensa päässä. Kahvilatoiminnan jatkaminen ulkoilusaarella edellyttää joko vanhan kahvilan peruskorjausta tai vanhan kahvilan korvaamista uudisrakennuksella.

Hankeselvitysprosessissa tarkastellaan kolmea vaihtoehtoista toteutusmallia:

1. Nykyisen kahvilarakennuksen täydellinen peruskorjaus tavoitehintaa-arvio 337 000 €.
2. Nykyisen kahvilarakennuksen laajuinen uudisrakennus tavoitehintaa-arvio 409 000 €.
3. Nykyistä kahvilarakennusta laajempi uudisrakennus tavoitehintaa-arvio 785 000 €.

**Kohteen vuokrataso**

Kahvilatoimintaa harjoittavan yrityksen maksettavaksi tuleva vuokra määritetään yleisesti kahvilatoiminnan liikevaidon kautta. Kiinteistöliikelaitoksen muista kahvilatiloista tekemien vuokrasopimusten valossa Vepsän kahvilarakennuksen käypä vuokrataso olisi 9 % arvonlisäverottomasta liikevaihdosta.

**Kustannusperusteisesti määritetty vuokrataso**

Kahvilarakennuksen korjaus- tai uudisrakennushankkeen mielekkyyden arvioimiseksi on kohteelle määritetty myös kustannusperusteinen vuokrataso. Määrityksessä on käytetty Turun kaupungin sisäisen vuokran määrittämisperustetta. Lähtökohtana laskelmassa on, että hoitokulut on arvioitu vuotuisen toiminta-ajan (1.6 - 31.8) puitteissa. Pääomaan liittyvät vuokraerät on laskettu täydelle kalenterivuodelle.

	vaihtoehto 1	vaihtoehto 2	vaihtoehto 3	
laajuus	65	67	171	m2
korko 7,0 %	23 590,00	28 630,00	54 950,00	€/v
hallinnointipalkkio	64,35	66,33	169,29	€/v
vesi ja sähkö	165,75	170,85	436,05	€/v
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>23 820,10</b>	<b>28 867,18</b>	<b>55 555,34</b>	<b>€/v</b>

## Kannattavuustarkastelu

Seuraavassa taulukossa on esitetty sellaiset kahvilatoiminnan laskennalliset liikevaihtomäärät, joilla 9 %:n liikevaihtosidonnainen vuokrasopimus tuottaa Kiinteistöliikelaitokselle kustannusperusteista vuokranmääritystapaa vastaavan määrän vuokratuottoa.

	vaihtoehto 1	vaihtoehto 2	vaihtoehto 3	
liikevaihto	88 223	106 915	205 761	€/kk

## Lausuntopyyntö Vepsän kahvilasta

Vepsän kahvila on alun perin hyväksytty pienimuotoiseen kahvilatoimintaan. Vuosien varrella toiminta on kuitenkin laajentunut. Nykyään kahvilassa valmistetaan mm. erilaisia grilliruokia, eikä kahvila näin ollen täytä kaikilta osin enää nykyinsäädännön elintarvikehuoneistovaatimuksia.

- Elintarvikehuoneiston Lattia- ja seinäpintojen on oltava helposti puhdistettavat ja hyväkuntoiset.
- Lattiakaivoja tulee olla toimintaan nähden riittävästi ja ne tulee sijoittaa siten, että ne ovat helposti puhdistettavissa.
- Työtilaa tulee olla riittävästi.
- Vesipisteitä tulee olla riittävästi toimintaan nähden. Käsienpesua varten tulee varata oma vesipiste ja elintarvikkeille oma vesipiste.
- Kylmäsäilytystilaa tulee olla riittävästi ja niiden tulee soveltua säilytettäville elintarvikkeelle.
- Kuivaelintarvikkeille (säilykkeet, jauhot, mausteet yms.), pakkausmateriaaleille, astioille, kertakäyttöastioille jne. tulee varata riittävät ja niiden säilytykseen soveltuvat tilat. Tiiloissa/varastoissa tulee olla riittävästi hyllyjä
- Keittiössä ja muissa ruoanvalmistustiloissa on oltava toimintaan nähden riittävä koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto.
- Elintarvikehuoneistossa tulee olla asianmukainen siivousvälinetila. Asianmukaisessa siivousvälinetilassa tulee olla koneellinen poistoilmanvaihto, vesipiste, kaatoallas, kivi- ja vauspatteri sekä hyllyjä ja telineitä siivousvälineille ja puhdistusaineille.

Vepsän kahvilassa on todettu muutamia olennaisia asioita, joiden vuoksi uusi kahvilarakennus on rakennettava, tai nykyinen kunnostettava perusteellisesti.

- Kahvilan tilat ovat pienet nykyiseen toimintaan nähden.
- Kahvilassa ei ole lattiakaivoja.
- Lattiat ovat huonokuntoiset.
- Ilmanvaihto on riittämätön.
- Pinnoissa on monin paikoin kulumaa.

- Kylmäsäilytystiloja on puutteellisesti.