

Tilaaja

Juvan kunta

Kirjaston ja kunnanviraston kehittämis- ja investointitarpeet

Raportti 19.8.2024

Tiivistelmä

Juvan kirjasto ja kunnanviraston tilat sijaitsevat keskeisillä sijainneilla kunnan keskustassa. Nykyisiin rakennuksiin kohdistuu kuitenkin teknisiä ja terveydellisiä haasteita. Mikäli elinkaarta pyrittäisiin pidentämään, olisi molempiin rakennuksiin suoritettava kattavat peruskorjaukset. Tässä työssä mitoitettiin kirjaston ja kunnanviraston sekä sinne nykyisin sijoittuneiden kunnan omistamien yhtiöiden tulevaisuuden tilatarve ja tarkasteltiin vaihtoehtoisia ratkaisuja sen toteuttamiseksi. Eri toimintojen välillä tunnistettiin merkittäviä synergiaetuja. Tilatarvetta ja ratkaisujen toteuttamista tarkastellaan siten yhtenä kokonaisuutena.

Tilaohjelma on laajuudeltaan noin 1 570 m^2 , mikä on noin neljännes kirjaston ja kunnanviraston nykytiloista. Kunnanviraston rakennuksessa olevat tyhjät tilat ja ulkopuoliset vuokralaiset sekä mahdollisuudet yhteistoiminnallisuuksien ja toimintatapojen kehittämiseen tulevaisuudessa selittävät suurta eroa tilatarpeen ja nykytilojen välillä.

Tarkastellut tilaratkaisun vaihtoehdot sisälsivät nykyisen kunnanviraston ja kirjaston peruskorjauksen nykyisessä laajuudessaan, kunnanviraston rakennuksen osittaisen purun ja perusparannuksen, uudisrakennuksen nykyisen Kukkokoulun tontilla sekä uudisrakennuksen hankittavalla keskusta-alueen tontilla. Vaihtoehtoista kirjaston peruskorjaaminen on teknisesti ja taloudellisesti erittäin haastavaa, ja tarkemmassa selvityksessä keskityttiin siten kolmeen muuhun vaihtoehtoon.

Vaihtoehtojen arvioidut rakennusinvestointitarpeet vaihtelevat välillä 6,3–7,0 M€ (alv. 0 %) hintatasossa 8/2024, Haahtela tarjoushintaindeksi 94,75. Lisäksi kustannuksia aiheutuu viimeistään keskipitkällä aikavälillä tarpeettomiksi jäävien rakennusten purkamisesta. Eri vaihtojen elinkaarikustannukset sisältäen rakennusinvestoinnit, purut, käytön, ylläpidon ja rahoituksen ovat rahoitusmallista riippuen 13,3–16,9 M€ (alv. 0 %). Vaihtelu aiheutuu paitsi toteutusvaihtoehdosta, myös käytettävästä rahoitusmallista ja siihen liittyvistä oletuksista. Elinkaarikustannuksiltaan edullisin toteutusvaihtoehto on kunnanviraston osittainen purkaminen ja jäljelle jäävän osan perustaminen kunnanviraston ja kirjaston käyttöön. Toiseksi edullisin vaihtoehto on tilatarpeen ratkaiseminen keskusta-alueella, muulla hankkeeseen sopivalla tontilla. Vuokrahankkeen ja kunnan lainarahoituksella toteuttaman hankkeen keskinäinen edullisuus riippuu oleellisesti taloudellisista näkymistä.

Kokonaisuutena eri vaihtoehtojen kustannukset ovat rahoitukseen liittyvät epävarmuudet huomioiden lähellä toisiaan. Tilaratkaisusta päätettäessä oleellista on, miten ratkaisu palvelee hankkeelle asetettuja tavoitteita, kuten synergiahyötyjen ja yhteistoiminnallisuuksien muodostumista sekä saavutettavuuden ja taajamakuvan kehittymistä. Lisäksi on huomioitava vaihtoehtoihin liittyvät epävarmuudet, joita liittyy nykyisten rakennusten kuntoon ja purkumahdollisuuksiin sekä uudisrakennuksen tontin hankintaan. Rakentamisen aikatauluun vaikuttaa kunnanviraston rakennuksen vuokrasopimukset, joista pisin on voimassa vuoteen 2029 asti. Jatkokehittävästä tilaratkaisusta päättämisen jälkeen eri rahoitusvaihtoehtoja voidaan selvittää tarkemmin rahoittajien ja potentiaalisten sijoittajien kanssa.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	2
1. Lähtökohdat	4
1.1. Projektin taustat	4
1.2. Tilat ja niiden kehitystarpeet	4
2. Tavoitteet	4
3. Tarveselvityksen toteutus	5
3.1. Menetelmä	6
3.2. Selvitykseen osallistuneet tahot	6
4. Tilatarve	7
4.1. Kokonaistilatarve	7
4.2. Tilatarve toiminnoittain	7
4.2.1. Tietotyö	8
4.2.2. Kirjasto	8
4.2.3. Kokoontuminen	8
4.2.4. Henkilöstö	9
4.2.5. Arkistointi ja varastointi	9
4.2.6. Yhteistoiminnot	9
5. Tilaratkaisun vaihtoehdot	9
6. Kustannukset ja hiilijalanjälki	11
6.1. Rajaus ja oletukset	11
6.2. Investointikustannukset	12
6.3. Hiilijalanjälki	12
6.4. Käyttö- ja ylläpitokustannukset	13
6.5. Purkukustannukset	13
6.6. Toteutuksen kokonaiskustannukset	14
7. Rahoituksen vaihtoehdot	14
8. Vaihtoehtojen vertailu	16
9. Riskit	17
10. Jatkotoimenpiteet	18
Liitteet	

1. Lähtökohdat

1.1. Projektin taustat

Haahtela laati vuonna 2017 selvityksen Juvan kirkonkylän päiväkotij- ja koulutilojen sekä kunnanvirastotalon kehittämij- ja investointitarpeista. Selvityksen jälkeen Juvan kunta toteutti Martti Talvela -kampuksen, jolla ratkaistiin pääosa tuolloin tunnistetuista haasteista ja tarpeista.

Kirjasto sekä kunnantalolle sijoittuneet kunnanvirasto ja kunnan omistamien yhtiöiden toiminnot eivät sisältyneet toteutuneeseen ratkaisuun. Näiden tiloissa on tunnistettu oleellisia teknisiä kehitystarpeita. Juvan kunta näkee, että toimintojen tilatarvetta ja ratkaisujen toteuttamista on tarvetta tarkastella kokonaisuutena.

1.2. Tilat ja niiden kehitystarpeet

Kunnanviraston rakennus on valmistunut vuonna 1981 ja laajuudeltaan noin 5 300 m². Valtaosa tiloista on alkuperäisessä muodossaan. Rakennuksen korjaustarve on merkittävä ja elinkaaren jatkaminen vaatisi laajaa peruskorjausta tai -parannusta. Kunnanviraston tilatarve on vuosikymmenten aikana vähentynyt oleellisesti, eivätkä tilat vastaa enää toiminnallisia tarpeita. Koska käyttämätöntä tilaa on runsaasti, kunta on vuokrannut osan tiloista ulkopuolisille käyttäjille (mm. liiketilat, myymälät, musiikkiopisto, viranomaiset).

Vuokrasopimuksista pitkäaikaisin on voimassa 31.8.2029 saakka, mikä rajoittaa rakennuksesta luopumista tai sen kehittämistä lyhyellä aikavälillä.

Kirjastorakennus on valmistunut kahdessa vaiheessa: alkuperäinen osa vuonna 1968 ja laajennusosa 1996. Yhteensä laajuus on noin 730 m². Rakennuksessa on merkittäviä vaurioita, jotka heikentävät sisäilman laatua ja vaativat pikaisia korjaustoimenpiteitä. Rakenteet ovat osin vajonneet, minkä takia peruskorjaaminen olisi käytännössä erittäin haastavaa. Toiminnallisesti tilat palvelevat kirjastotoimintaa nykyisin hyvin, mutta tilankäyttöä on mahdollista tehostaa. Kirjaston ja kunnanviraston toimintojen ja tilojen välillä on synergiaa, ja toimintojen tilatarve kannattaa siten ratkaista kokonaisuutena.

2. Tavoitteet

Tarveselvityksen lähtökohdan muodostavat hankkeen ohjausryhmän kuvaamat Juvan kunnan tavoitteet. Tavoitteita tarkasteltiin strategisesta, toiminnallisesta sekä laatu- ja ympäristötekijöiden näkökulmista.

Strategiset tavoitteet

- Virasto- ja kirjastopalvelut tulee toteuttaa huomioiden mahdollisuudet yhteiskäyttöön sekä vähentäen käyttämätöntä tilaa ja tarpeettomia kustannuksia
- Virasto- ja kirjastopalvelujen tulee tukea monipuolisesti koko asiakas- ja käyttäjäkunnan tarpeita ja edistää saavutettavuutta etenkin lasten ja nuorten näkökulmasta
- Virasto- ja kirjastopalvelujen tulee sijaita keskeisellä paikalla sekä näin tukea kunnan elinvoimaisuutta ja taajamakuva

Toiminnalliset tavoitteet

- Tavoitetilan mukaisiin pääsääntöisiin käyttäjiin sisältyy yhteensä noin 45 hlö:
 - o johto ja yleishallinto 9 hlö + määräaikaiset 1–2 hlö
 - o elinkeinotoimi 1 hlö
 - o tekninen toimi 5 hlö
 - o sivistyspalvelut 9 hlö
 - o Järvi-Saimaan Palvelut 7 hlö
 - o Lammen Asunnot 2 hlö
 - o maaseutu- ja lomatoimi 2 hlö

- työllisyydenhoito (Mikkelin kaupunki) 2 hlö
- kirjaston henkilöstö 5 hlö
- Etätöön osuutta ei kasvateta nykyisestä, sillä henkilöstön työhön sisältyy erilaisia palvelutehtäviä, toimialat ylittävää yhteistyötä ja yhteydenpitoa päättäjiin
- Virastotalon liiketiloja voidaan vuokrata ulkopuolisille nykyisessä rakennuksessa, mutta mahdollinen uudisrakennus toteutetaan vain kunnan ja kunnan omistamien palvelujen omat tilatarpeet huomioiden
- Kunnan aineistot ovat vain osittain digitaalisia, jolloin myös henkilökohtaisille lähiarkistoille/aineistolle on tarvetta

Laatu- ja ympäristötavoitteet

- Tilojen tulee olla toimivat, terveelliset, turvalliset ja esteettömät
- Rakennukset täyttävät kohtuulliset koettavuustavoitteet
- Suunnittelussa tulee huomioida kunnan ilmasto-ohjelman tavoitteet

Tilaratkaisun tavoitteet

Tarveselvitystä ja jatkosuunnittelua ohjaavat keskeiset suunnittelutavoitteet tiivistettiin neljään päätavoitteeseen:

1. Toimivat, terveelliset ja turvalliset tilat

- Sisäilmaongelmien poistaminen ja torjuminen
- Kunnanviraston ja kirjaston ylläpidettävyyden ja korjattavuuden parantaminen

2. Tiivis tilankäyttö mahdollistaa kunnan toimintakyvyn tulevaisuudessa

- Tilakannan vähentäminen pienentäen ylläpito- ja korjauskuluja
- Kehitetyn tilaohjelman sovitus säilytettäviin tiloihin tai uudistiloihin

3. Kuntalaisten palvelut saman katon alla

- Ratkaisu mahdollistaa tunnistetut synergiahyödyt ja tukee yhteistoiminnallisuutta
- Kuntalaiset tuodaan lähemmäksi kunnanvirastoa, kun kirjaston toiminnot ovat saman katon alla. Myös kirjaston palveluvalikoimaa voidaan monipuolistaa esimerkiksi kirjaston kautta varattavien vetäytymistilojen kautta.

4. Palveluiden saavutettavuus ja kunnan taajamakuva kehittyy

- Sijainti tukee saavutettavuutta koko asiakas- ja käyttäjäkunnalle, etenkin lapsille ja nuorille sekä senioreille
- Sijainti tukee kunnan taajamakuvan kehittymistä

3. Tarveselvityksen toteutus

Työn tarkoituksena oli tuottaa oleelliset tiedot Juvan kirkonkylän alueelle sijoittuneiden kirjaston ja kunnanviraston toimintojen pidemmän tähtäimen kehitystarpeen ja -ratkaisun tunnistamiseksi ja valitsemiseksi. Kansalaisopiston ja muiden ulkopuolisten vuokralaisten toiminnot päätettiin mm. teknisistä syistä rajata tarkastelun ulkopuolelle. Työ on toteutettu aikavälillä 3–8/2024.

Työn tavoitteena oli:

- koota toimintojen toiminnallinen tavoitetila ja taloudelliset reunaehdot
- määrittää ja optimoida toimintojen tilatarve
- tunnistaa tasapainoinen ratkaisu tilatarpeen toteuttamiseksi 10 vuoden aikajänteellä sekä ratkaisun toteuttamiseksi tarvittavat toimenpiteet

- kuvata ensimmäisenä toteutettavat toimenpiteet hankesuunnittelun aloittamisen kannalta riittävästi

3.1. Menetelmä

Tarveselvityksessä on sovellettu Haahtelan strategisen hankekehityksen viisivaiheista prosessia:

1. Toiminnan nykytilan ja kehittämistarpeen tunnistaminen
 - tavoitteena: tunnistaa organisaation toiminnallinen tavoitetila ja tilaratkaisun taloudelliset ja tekniset reunaehdot
 - tuloksena: yhteinen kuva toiminnan nyky- ja tavoitetilasta sekä sovittu tehtäväpolku selvitykselle
2. Toiminnan analyysi ja tilatarpeen mallinnus
 - tavoitteena: määrittää toiminnan perusteella toimintojen yhteinen tilatarve huomioiden mahdollisuus käyttää tiloja yhteisesti
 - tuloksena: toiminnan kuvaukset, mallinnetut toimintojen tilatarpeet, tavoitelaohjelmat
3. Tilavaihtoehtojen tunnistaminen
 - tavoitteena: tutkia tilatarpeen toteuttamista erilaisissa vaihtoehtoissa uudisrakentamiseen ja nykyisten rakennusten hyödyntämiseen perustuen
 - tuloksena: jatkotutkittavat vaihtoehdot perusteluineen
4. Konseptin kehittäminen ja toteutuskelpoisuus
 - tavoitteena: kuvata vaihtoehtojen toteuttamisen toimenpiteet sekä taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset parhaan toteutusvaihtoehdon tunnistamiseksi
 - tuloksena: kuvaus ratkaisusta ja toimenpiteistä tilatarpeen toteuttamiseksi sekä arvio toteuttamisen taloudellisista ja ympäristöllisistä vaikutuksista
5. Kokonaisratkaisun kuvaus
 - tavoitteena: dokumentoida prosessi, lähtökohdat ja tulokset jatkotyöskentelyn pohjaksi
 - tuloksena: dokumentoitu aineisto, tiivis tarveselvitysraportti ja sitä vastaava esitys

Kirjaston ja kunnanviraston toimintojen tarvitsemat tilat on määritetty kirjallisten lähtötietojen, henkilökunnan haastatteluiden ja tilakierrosten perusteella. Toimintojen tilatarve on mallinnettu Realaizer-simulaatio-ohjelmiston tilamitoitustyökalulla. Mitoituksessa on huomioitu organisaation asettamat toiminta-aikatavoitteet sekä tunnistetut synergiaedut ja tilojen yhteiskäyttömahdollisuudet.

3.2. Selvitykseen osallistuneet tahot

Selvityksen on laatinut Haahtela-kehitys Oy, jossa työn toteutuksesta on vastannut projektipäällikkö DI, KTM Miska Särkkälä. Työtä on johtanut vanhempi hankekehitysasiantuntija, arkkitehti Markus Mikkola. Työn toteutukseen on osallistunut DI Alli Tommiska.

Tarveselvitystä on ohjannut Juvan kunnan virkamiehistä ja kunnanvaltuuston edustuksesta koostuva ohjausryhmä, johon ovat kuuluneet jäseninä:

- Vesa Kankkunen, tekninen johtaja
- Antti Kinnunen, hallintojohtaja
- Velimatti Salmi, sivistysjohtaja
- Mervi Simoska, kunnanjohtaja
- Aila Asikainen, kunnanvaltuutettu, KD
- Jaakko Hänninen, kunnanvaltuutettu, pj., Kesk.
- Maria Kivelä, kunnanvaltuutettu, Vihr.
- Hannu Summanen, kunnanvaltuutettu, Kok.
- Veijo Teivainen, kunnanvaltuutettu, PS
- Katja Tuovinen, kunnanvaltuutettu, SDP

Juvan kirjaston ja kunnanviraston henkilöstöä osallistui laajasti tilatarpeen määrittämiseen. Toiminnallisia lähtötietoja kerättiin haastatteluissa yhdeksän ennalta määritellyn eri toiminnon osalta. Tarvittavilta osin tilatarpeita kehitettiin edelleen ja validoitiin yhdessä johdon ja käyttäjien kanssa. Haastatellut toiminnot edustajineen olivat:

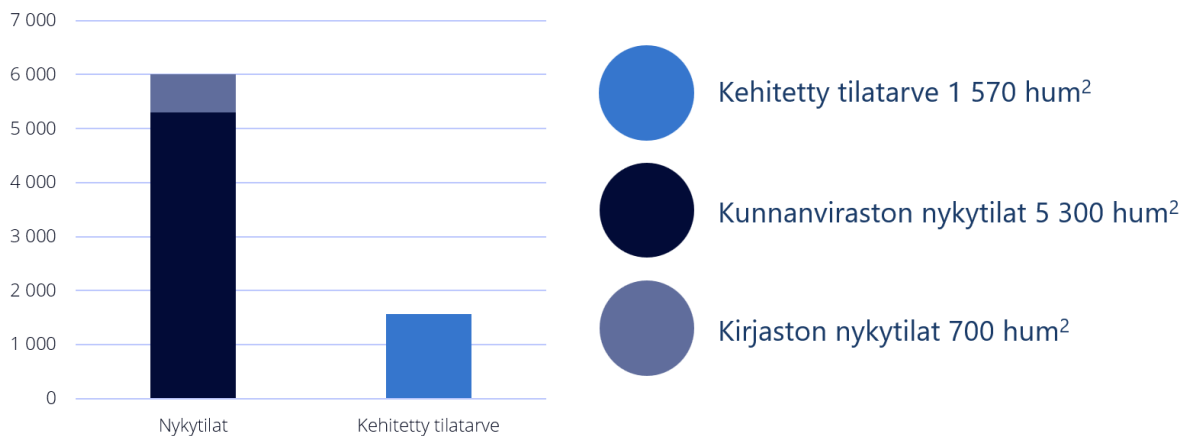
- Johto ja yleishallinto – Mervi Simoska, Heini Meinander
- Tekninen toimi – Vesa Kankkunen
- Sivistyspalvelut – Velimatti Salmi
- Järvi-Saimaan palvelut – Jyri Eskelinen, Markku Kaihola
- Lammen asunnot – Antti Kinnunen
- Maaseutu- ja lomatoimi – Antti Kinnunen
- Ympäristöterveys (Savonlinnan kaupunki) – Antti Kinnunen
- Työllisyydenhoito (Mikkelin kaupunki) – Antti Kinnunen
- Kirjasto – Johanna Kuusisto, Kirsti Montonen, Anu Laukkanen, Piia Häkkinen

4. Tilatarve

Kirjaston ja kunnanviraston kehitetty tilatarve perustuu huhtikuun 2024 mukaisiin tietoihin toiminnan nykytilasta ja sen ennustettavissa oleviin muutoksiin 10 vuoden aikajänteellä. Hankkeen edetessä tilatarvetta tulee tarvittaessa täsmentää vastaamaan mahdollisiin uusiin toiminnan muutoksiin.

4.1. Kokonaistilatarve

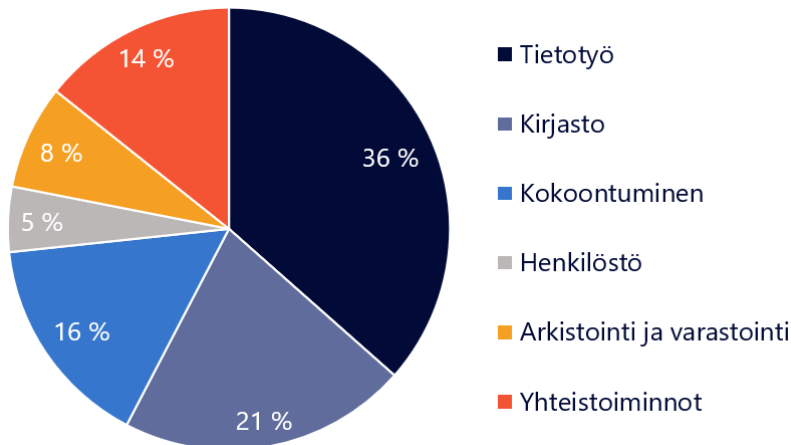
Kehitetyn tilatarpeen kokonaislaajuus on 1 570 hum², mikä vastaa noin 26 % kirjaston ja kunnanviraston nykytiloista (Kuva 1). Eroa kehitetyn tilatarpeen ja nykytilojen välillä selittää suuri tyhjien tilojen määrä kunnanviraston rakennuksessa, kunnanviraston rakennuksen ulkopuoliset vuokralaiset sekä synergiaetujen löytäminen kirjaston ja kunnanviraston tilojen, mm. henkilöstön tilojen, asiakaspalvelutilojen ja kokoustilojen välillä. Kehitetty tilaohjelma on esitetty kokonaisuudessaan Liitteessä 2.



Kuva 1. Kokonaishuonealan vertailu.

4.2. Tilatarve toiminnoittain

Kehitetty tilatarve on jaoteltu toiminnoittain tietotyöhön, kirjastoon, kokoontumiseen, henkilöstöön, arkistointiin ja varastoon sekä yhteistoimintoihin. Eri toimintojen aiheuttamat tilatarpeet ja niiden merkittävimmät mitoitusperusteet on eritelty seuraavissa alaluvuissa sekä tarkemmin Liitteessä 1. Ilmoitetut pinta-alat ovat huonealoja, jotka sisältävät varaukset kunkin tilaryhmän käytäviä varten. Toimintojen suhteelliset osuudet kokonaishuonealasta on esitetty Kuvassa 2.



Kuva 2. Tilatarpeen pinta-alallinen jakauma.

4.2.1. Tietotyö

Tietotyötilojen tilatarve on noin 560 m^2 , mikä käsittää sekä kirjaston että kunnanviraston henkilöstön työtilat sekä työtilojen aputilat. Tilatarpeen keskeisinä mitoitusperusteina vaikuttavat tavoitetilan mukaisen pääsääntöisten käyttäjien määrät, tavoiteltavat toimintatavat ja -ajat sekä mahdollisuudet kehittää tilojen yhteiskäyttöisyyttä eri toimialoilla. Etenkin työtilojen aputiloja voidaan hyödyntää laajalti yhteiskäyttöisesti eri käyttäjien välillä.

Ohjausryhmässä linjattiin, että tilatarpeessa huomioidaan pääsääntöisille käyttäjille mahdollisuus käyttää omia työpisteitä, kuitenkin yhteiskäyttöisissä toimistohuoneissa mikäli työtavat sen mahdollistavat. Satunnaiskäyttäjien ja ulkopuolisten asiakkaiden tarpeita varten on varattu erikseen varattavia 1–2 henkilön vetäytymistiloja.

4.2.2. Kirjasto

Kirjaston toimintojen tilatarve, 340 m^2 , sisältää tarvittavat avokokoelma- ja asiakastilat. Kokonaislaajuus on jaoteltu eri kokoelma-alueisiin (aikuiset, lapset ja nuoret, lehdet, audiovisuaalinen aineisto), lukualueeseen sekä itsepalvelupisteeseen. Kirjaston kokoelma-alueiden mitoitus perustuu keskeisesti kirjaston henkilökunnan arvioon tulevaisuudessa tarvittavien niteiden määrästä sekä asiakkaiden luku- ja tietotyövarauksista.

Avokokoelma- ja asiakastilat toimivat myös mahdollisen omatoimikirjaston alueena, jolloin mm. henkilöstön tietotyö ja kokoontumiset on huomioitu muiden toimintojen yhteydessä. Kirjasto muodostaa tällöin itsenäisen kokonaisuuden, jonka turvallisuus- ja kulunvalvontajärjestelmät erottavat sen rakennuksen muista toiminnoista.

4.2.3. Kokoonntuminen

Kokoustilat sekä aula- ja sisäntulotilat ovat laajuudeltaan noin 250 m^2 . Kokoustilojen osuus tästä on noin 150 m^2 ja se sisältää neljä eri kokoustilaa, jotka ovat yhteiskäyttöisiä kirjaston ja kunnanviraston henkilökunnan kesken. Lisäksi kokoustilojen mitoituksessa on huomioitu mahdollisuus järjestää erilaisia asiakastapahtumia kuten lukupiirejä, luokkavierailuja ja kulttuuritilaisuuksia. Aulatilassa on lisäksi mahdollista järjestää satunnaisesti isompia tapahtumia tai satutunteja. Aula- ja sisäntulotilojen mitoitukseseen sisältyy lisäksi sekä kunnanvirastoa että kirjastoa palveleva palvelupiste sekä asiakkaiden wc-tilat.

Kokoustilojen mitoitus perustuu arvioon erityisesti johdon ja yleishallinnon, teknisen toimen, sivistystoimen, Järvi-Saimaan Palvelujen ja kirjaston virasto aikaan ajoittuvien kokousten ja tapahtumien määrästä, viraston toiminta-aikaan ja korkeintaan 50 % käyttöasteeseen. Ilta-aikaan käyttöasteet ovat pienempiä, jolloin myös ulkopuolisten käyttäjien on mahdollista hyödyntää tiloja. Kokoustilojen lisäksi tietotyöalueeseen sisältyvät vetäytymistilat soveltuvat pienempien keskustelujen pitämiseen.

Kunnanvaltuuston työsalin ei sisälly kehitettyyn tilaohjelmaan. Kunnan oma käyttötarve todettiin vähäiseksi ja lisäksi arvioitiin, että kunnanvaltuuston ajoittaiset kokoontumiset voidaan toteuttaa myös muualla. Tilaohjelmaan mitoitettun 20 henkilön kokoontumistilan kasvattaminen kunnanvaltuuston työsaliksi (35 hlö + yleisö) vaikuttaisi uudisrakentamisen kustannuksiin arviolta +200 000 €. Kokoustilan laajuuden kasvattaminen johtaa välillisesti myös yhteistoimintojen laajuuden kasvamiseen.

4.2.4. Henkilöstö

Henkilöstön tilat ovat laajuudeltaan noin 70 hum². Henkilöstön tilat sisältävät virkistystilat kuten keitto- ja taukotilat, wc-tilat sekä henkilökunnan puku- ja pesutilat. Tilat ovat yhteiskäyttöiset kunnanviraston ja kirjaston henkilökunnan kesken. Henkilöstön tauko- ja sosiaalitoimien mitoitus perustuu tavoitetilan mukaiseen henkilöstömäärään ja toiminta-aikoihin.

4.2.5. Arkistointi ja varastointi

Arkistoinnin ja varastoinnin tilatarve on noin 120 hum². Tilat sisältävät päätearkiston ja erillisen kotiseutuarkiston, johon on tarvittaessa pääsy myös vierailijoilla. Siirtohyllyt mahdollistavat päätearkistoinnin osalta tehokkaamman tilankäytön verrattuna hyllysäilytykseen.

Henkilöstön tietotyötilojen yhteyteen on lisäksi varattu lähiarkisto sekä tarvittavat varastotilat. Arkistoinnin ja kirjavarastoinnin laajuudet perustuvat arvioihin pysyvästi tai pitkäaikaisesti säilytettävästä aineistosta, ja siinä on huomioitu aineiston digitointi siltä osin kuin se on mahdollista.

4.2.6. Yhteistoiminnot

Yhteistoiminnot sisältävät kiinteistö-, talotekniikka- ja osastoivan liikenteen tiloja yhteensä noin 230 hum². Realaiser-simulaatio-ohjelmiston oletusmalliin perustuva mitoitus on seurausta tilaohjelman muista tiloista, niiden ominaisuuksista sekä rakennuksen tyypillisestä massoittelemasta.

5. Tilaratkaisun vaihtoehdot

Toimintojen tilatarpeiden toteuttamisen vaihtoehtoisia kehityssuuntia tarkasteltiin huomioiden eri ratkaisujen tuottama arvo ja vastaavat taloudelliset vaikutukset rajaamatta etukäteen investoinnin suuruutta. Tarkoituksena oli tarkastella sekä uudis- että korjausrakentamisen vaihtoehtoja, kuten myös nykyisten rakennusten osittaista purkamista tai niistä luopumista.

Selvityksessä tutkittiin tilatarpeen pitkän aikavälin toteuttamiseksi seuraavat vaihtoehtoiset skenaariot:

VE1. Nykyisen kunnanviraston ja kirjaston peruskorjaus nykyisessä laajuudessaan

VE2. Kunnanviraston rakennuksen osittainen purku ja perusparannus (ks. Kuva 3)

VE3. Uudisrakennus, Kukkokoulun tontti

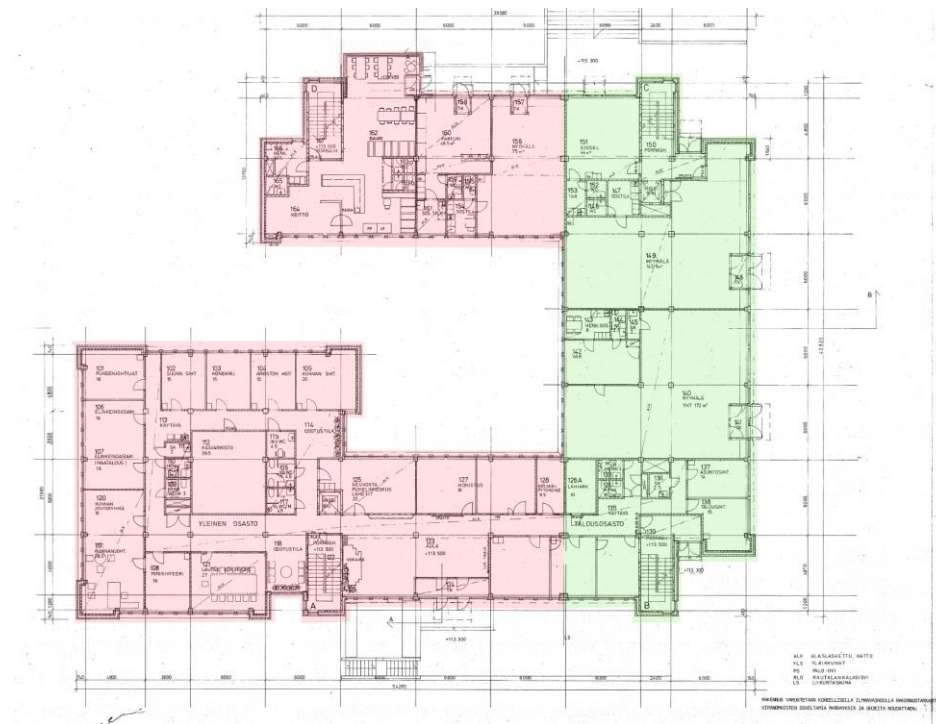
VE4. Uudisrakennus, muu tontti

Ohjausryhmässä tunnistettiin tarve pitää kunnanviraston ja kirjaston palvelut lähellä Juvan keskusta-aluetta saavutettavuuden vuoksi. Tämän vuoksi päätettiin tutkia nykyisten kirjaston ja kunnanviraston rakennusten ja tonttien lisäksi muut mahdolliset sijainnit uudisrakennukselle ensisijaisesti kylänraitin ja Juvan keskusta-alueen välittömästä läheisyydestä.

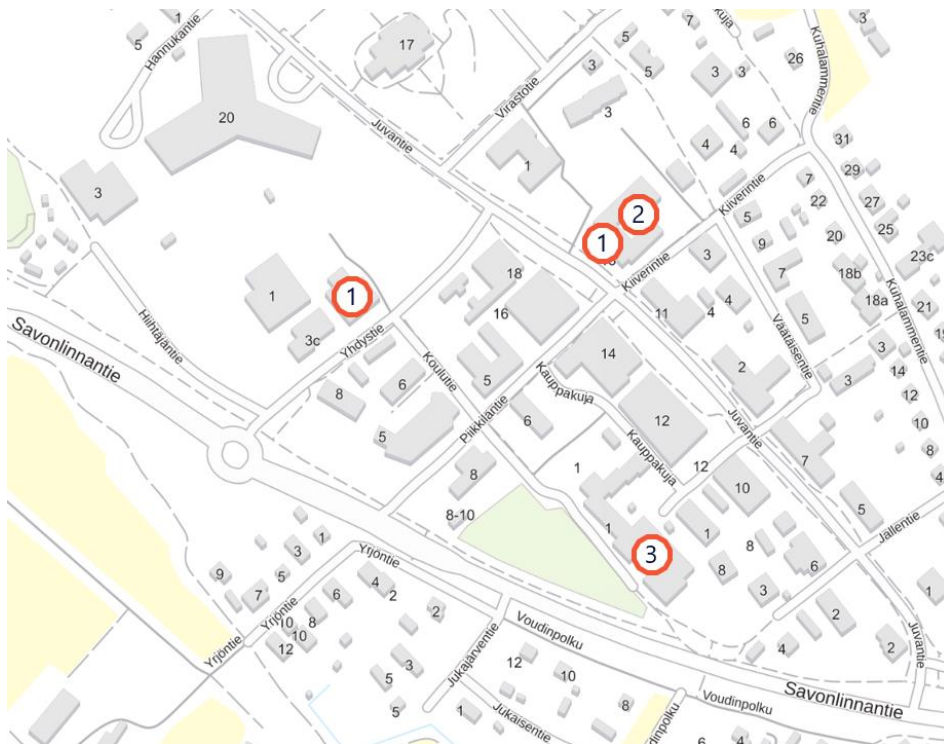
Uudisrakennusten sijoittumisvaihtoehtoja tarkasteltiin kunnan näkökulmasta mahdolliset tontit huomioiden. Tunnistettiin tyhjillään oleva Kukkokoulun kiinteistö, jolle kunnan täytyisi joka tapauksessa lähivuotina tehdä suunnitelmia. Lisäksi yhtenä vaihtoehtona tarkasteltiin muuta kuin kunnan omistuksessa olevaa tonttia, jonka tulisi sijaita sopivan kokoisella tontilla keskusta-alueella, optimaalisesti kylänraitin varrella. Tälle vaihtoehdolle laskettiin myös tontin teoreettinen hankintahinta.

Muita mahdollisia sijoittumisvaihtoehtoja ei pidetty toteuttamiskelpoisina, sillä vapaita tontteja keskusta-alueella on rajatusti, ja kunnanviraston ja kirjaston saavutettavuus kuntalaisille muiden palveluiden ja koulun läheisyydessä oli ohjausryhmälle ensisijaisen tärkeää. Vaihtoehtojen sijoittuminen Juvan keskusta-alueella on esitetty Kuvassa 4.

Vaihtoehto 1, kunnanviraston ja kirjaston peruskorjaukset nykyisessä laajuudessaan, rajattiin pois jatkotutkimuksista jo alustavissa tarkasteluissa sen kustannusten ja hiilijalanjäljen noustessa moninkertaiseksi muihin vaihtoehtoihin nähden (ks. kappale 6. Kustannukset ja hiilijalanjälki). Ratkaisu ei myöskään mahdollistaisi näiden kahden kunnan tarjoaman toiminnon välillä tunnistettuja merkittäviä synergiaetuja, jotka edesauttavat tilojen yhteiskäyttöisyyttä ja palvelujen saavutettavuutta asiakkaiden näkökulmasta.



Kuva 3. Vaihtoehdossa 2 kunnanviraston rakennus puretaan punaisella merkityllä osuudella ja vihreällä merkitty osuus perusparannetaan kehitetyn tilaohjelman mukaiseksi.



Kuva 4. Sijoittumispaikkavaihtoehdot Juvan keskustassa.

6. Kustannukset ja hiilijalanjälki

6.1. Rajausta ja oletukset

Kustannus- ja hiilijalanjälkiarvot laadittiin Realizer-simulaatio-ohjelmistolla käyttäen sen Tilat-moduulin korjausohjelma-, uudishinta- ja hiilijalanjälkitoiminnallisuutta tehden laskentaan täsmennyksiä purkujen osalta Rakennusosat-moduulissa. Kustannusindeksinä käytettiin Haahtela-tarjoushintaindeksiä: pisteluku 94,75, arvio vertailuajankohdalla 8/2024. Laskelma perustuu kuvattujen toimintojen tarvitsemien tilojen toteuttamiseen tarkasteltujen tilaratkaisujen mukaisesti sekä saatuihin arvioihin rakennusten nykytilasta ja tarvittavien rakennustöiden laajuudesta.

Kustannus- ja hiilijalanjälkiarvot laadittiin neljälle eri skenaariolle (VE1, VE2, VE3 ja VE4). Tilat vastaavat laatu- ja varustelutasoltaan tyypillisiä kunnanviraston ja kirjaston tiloja.

VE1: Kunnanviraston ja kirjaston peruskorjaus nykyisessä laajuudessaan

- Lähtötietoina oleva tilaohjelma:
 - o Kunnanvirasto 5 300 hum², 6 200 brm²
 - o Kirjasto 730 hum², 820 brm²
- Tontin pinta-alat:
 - o Kunnanvirasto 3 500 m²
 - o Kirjasto 1 600 m²

VE2: Kunnanviraston ja kirjaston perusparannus ja osittainen purku

- Lähtötietoina oleva tilaohjelma 1 600 hum²; koko hanke 2 000 hum², 2 300 brm²
- Tontin pinta-ala 3 500 m²
- Tontilla olevan purettavan rakennuksen pinta-ala 3 800 m²

VE3: Uudisrakennus, Kukkokoulun tontti

- Lähtötietoina oleva tilaohjelma 1 600 hum²; 1 800 brm²

- Tontin pinta-ala 10 000 m²
- Tontilla olevan purettavan rakennuksen pinta-ala 3 900 m²

VE4: Uudisrakennus, muu tontti

- Lähtötietoina oleva tilaohjelma 1 600 hum²; 1 800 brm²
- Tontin pinta-ala 3 300 m²
- Tontilla olevan purettavan rakennuksen pinta-ala 2 200 m²

Kustannus- ja hiilijalanjälkiarvioiden merkittävimmät oletukset on esitetty alla. Muut oletukset on esitetty Liitteessä 3.

- Tavoitehinnat sisältävät uudisrakentamisen, korjaamisen, rakennuspaikalla tarvittavat purut sekä tyypilliset kiintokalusteet.
- Tavoitehinnoissa on huomioitu 10 % varausta kokonaishinnasta.
- Tavoitehinnoissa on huomioitu 8 % rakentamisvastuiksi rakennuksen ja työmaan kustannuksista.
- Tavoitehinnat eivät sisällä mm.
 - o tontti- tai kaavoituskustannuksia,
 - o mahdollisia kiinteistöjen luovutusvoittoja,
 - o rahoituskustannuksia (huomioitu elinkaarikustannuksissa)
 - o toiminnan kojeita ja laitteita,
 - o muuta irtaimistoa, muuttoa tai väistötiloja, pois lukien vaihtoehdon VE2 kokonaiskustannukset, joihin on otettu huomioon muutto väistötiloihin.

6.2. Investointikustannukset

Kirjaston ja kunnanviraston eri toteutusvaihtoehtojen investointikustannukset eri vaihtoehdoille on esitetty alla. Investointikustannukset käsittävät tontilla olemassa olevien rakennusten purun, VE1 ja VE2 osalta korjausrakentamisen kustannukset ja VE3 ja VE4 osalta uudisrakentamisen kustannukset. Selkeyden vuoksi purun osuus investointikustannuksista on esitetty myös erikseen. Investointikustannukset on esitetty Taulukossa 1.

	Investointikustannukset € (alv 0%)	Neliöhinta €/htm ² (alv 0%)	Purun osuus €
VE1	13 500 000 € - Kirjasto 2 700 000 € - Kunnanvirasto 10 800 000 €	- Kirjasto 3 700 €/htm ² - Kunnanvirasto 2 000 €/htm ²	-
VE2	6 300 000 €	3 100 €/htm ²	420 000 €
VE3	7 000 000 €	4 400 €/htm ²	460 000 €
VE4	6 600 000 €	4 100 €/htm ²	310 000 €

Taulukko 1. Investointikustannukset.

Tarkastelussa todettiin, että vaihtoehdon 1 kustannukset ovat moninkertaiset muihin vaihtoehtoihin nähden, joten päädyttiin rajaamaan vaihtoehto 1 pois tarkasteltavien vaihtoehtojen joukosta. Muiden vaihtoehtojen kustannukset ovat niin lähellä toisiaan, että niiden toteutuksen tarkastelua jatkettiin.

6.3. Hiilijalanjälki

Investointikustannusten rinnalle laskettiin myös investoinnin hiilijalanjälki. Hiilijalanjälkiarviot on esitetty sekä kokonaisuudessaan että eroteltuna eri elinkaaren vaiheisiin: ennen käyttöä, käytön aikana ja elinkaaren loppu. Hiilijalanjälkiarviot käsittävät ainoastaan kohteena olevan kiinteistön. Vaihtoehdon 1 hiilijalanjälki todettiin olevan huomattavasti suurempi kuin muiden vaihtoehtojen, jotka ovat suuruusluokaltaan lähellä toisiaan. Hiilijalanjäljet on esitetty Taulukossa 2.

	Hiilijalanjälki yhteensä tonnia CO ₂ e	Ennen käyttöä tonnia CO ₂ e	Käytön aika tonnia CO ₂ e	Elinkaaren loppu tonnia CO ₂ e
VE1	8 200 tonnia CO₂e - Kirjasto 1 050 - Kunnanvirasto 7 100	1 700 tonnia CO ₂ e - Kirjasto 340 - Kunnanvirasto 1 250	5 800 tonnia CO ₂ e - Kirjasto 560 - Kunnanvirasto 5 210	800 tonnia CO ₂ e - Kirjasto 150 - Kunnanvirasto 650
VE2	2 400 tonnia CO₂e	780 tonnia CO ₂ e	1 350 tonnia CO ₂ e	300 tonnia CO ₂ e
VE3	2 700 tonnia CO₂e	1 180 tonnia CO ₂ e	1 160 tonnia CO ₂ e	350 tonnia CO ₂ e
VE4	2 700 tonnia CO₂e	1 170 tonnia CO ₂ e	1 150 tonnia CO ₂ e	350 tonnia CO ₂ e

Taulukko 2. Investoinnin hiilijalanjälki.

6.4. Käyttö- ja ylläpitokustannukset

Ylläpitokuluihin on huomioitu kiinteistönhoito, rakennusosahuolto, sähkö, vesi, siivous, tekstiilihuolto ja kiinteistön johto sekä käyttäjän että omistajan näkökulmasta. Taulukossa 3 esitetyt ylläpitokulut ovat hyvin lähellä toisiaan vaihtoehtoissa VE2, VE3 ja VE4. Poikkeuksena on vaihtoehto 1, jonka ylläpitokustannukset ovat moninkertaiset muihin vaihtoehtoihin nähden.

	Ylläpitokustannukset €/vuosi
VE1	480 000 €/vuosi - Kirjasto 80 000 €/vuosi - Kunnanvirasto 400 000 €/vuosi
VE2	140 000 €/vuosi
VE3	130 000 €/vuosi
VE4	130 000 €/vuosi

Taulukko 3. Käyttö- ja ylläpitokustannukset.

6.5. Purkukustannukset

Tarkasteltavien vaihtoehtojen lisäksi ohjausryhmässä päätettiin, että halutaan tarkastella samalla myös muita keskusta-alueen rakennuksien purkuja, jotka olisi todennäköisesti toteutettava lähivuosina. Purettaviksi rakennuksiksi määriteltiin kirjasto, kunnanvirasto, Kukkokoulu sekä vaihtoehtoon 4 mukaisesti muu uudisrakennuksen tilalta purettava rakennus Juvan keskustassa.

Nykyisessä kirjastorakennuksessa on merkittäviä vaurioita, joiden korjaaminen on osoittautunut erittäin haastavaksi. Kunnanviraston rakennuksessa on tarpeeseen nähden liikaa tilaa eikä sen korjaaminen ja ylläpitäminen ole taloudellisesti kannattavaa, mikäli tilatarpeet toteutetaan tulevaisuudessa uudisrakennuksessa. Myös Kukkokoululla on merkittävää korjausvelkaa, tilat ovat olleet tyhjillään Martti Talvela -kampuksen valmistumisen jälkeen ja rakennuksen ylläpidosta aiheutuu kunnalle merkittäviä kulueriä. Muun kuin kunnan omistaman rakennuksen purun tarpeellisuutta perusteltiin keskusta-alueen yleisilmeen parantamisella.

Purkukustannuksiin on eritelty purkamisen hinnat omina erillisinä hankkeina. Purkukustannukset sisältävät rakennuksen purun, maa-alueen täytön, pintarakenteiden poiston ja tontin maisemoinnin viheralueeksi purkujen ja täyttöjen jälkeen. Purkamisen hinnat omina hankkeina on esitetty Taulukossa 4.

	Purkukustannukset omina hankkeinaan €
Kirjaston purku	220 000 €
Kunnanviraston purku	780 000 €
Kukkokoulun purku	620 000 €
Muun rakennuksen purku	360 000 €

Taulukko 4. Purkukustannukset omina hankkeina.

Purkukustannukset ovat kunnalle käyttötalouden kulueriä eikä niitä voida huomioida investointeina. Kaikkia listattuja purkuja ei ole välttämätöntä tehdä heti, vaan ne voidaan ajoittaa haluttuihin ajankohtiin.

6.6. Toteutuksen kokonaiskustannukset

Kokonaiskustannuksiin on laskettu investointikustannusten lisäksi myös muut vaadittavat purut sekä muut kustannukset. Ennen kokonaiskustannuslaskelmia päätettiin pudottaa vaihtoehto 1 pois tarkasteltavien vaihtoehtojen joukosta, sillä sen investointikustannukset sekä hiilijalanjälki nousivat moninkertaisiksi muihin vaihtoehtoihin nähden. Kokonaiskustannukset on esitetty Taulukossa 5.

Kokonaiskustannukset	VE2	VE3	VE4
Hankkeen investointikustannukset	6 300 000 €	7 000 000 €	6 600 000 €
Kirjaston purku	220 000 €	220 000 €	220 000 €
Kunnanviraston purku	-	780 000 €	780 000 €
Kukkokoulun purku	620 000 €	-	620 000 €
Muu purku	360 000 €	360 000 €	-
Muut kulut	100 000 € <i>muuttokustannukset</i>	-	150 000 € <i>tontin hankintahinta</i>
Yhteensä	7 600 000 €	8 400 000 €	8 400 000 €

Taulukko 5. Kokonaiskustannukset purkujen ja muiden kulujen kanssa.

Vaihtoehdon 4 tontin hankintahinta on määritetty teoreettisesti Realizer-ohjelman tonttihintamallin avulla ja todellinen tontin hankintahinta voi ohjausryhmän arvion mukaan olla myös edullisempi. Tilaratkaisusta päätettäessä tulee huomioida tontin todellinen hankintahinta.

7. Rahoituksen vaihtoehdot

Kustannusarvioiden pohjalta laadittiin rahoituslaskelmat vaihtoehdoille VE2, VE3 ja VE4. Rahoituslaskelmat toteutettiin 20 vuoden elinkaaritarkasteluna, jossa vuosittaiset kustannukset summataan yhteen 20 vuoden ajalta. Rahoituslaskelmat tehtiin kolmelle eri rahoitusvaihtoehdolle kahdessa eri taloustilanneskenaariossa.

Omarahoitteisessa hankkeessa kunta toteuttaa hankkeen taseeseensa ja rahoittaa sen 100 % lainarahalla. Vertailun vuoksi laskelmat tehtiin kahdella eri lainanlyhennystavalla: annuiteetti- ja tasalyhennys-vaihtoehdoilla. Molemmissa vaihtoehdoissa vuosittaiset menot koostuvat lainan lyhennyksestä, lainan koroista, ylläpitomenoista sekä vuotuisista korjauskustannuksista.

Vuokrahankkeessa rakennushankkeen rahoittaa ulkopuolinen sijoittaja, joka solmii kunnan kanssa 20 vuoden vuokrasopimuksen. Kunnan vuosittaiset menot koostuvat sijoittajalle maksettavasta vuokrasta. Vuokrahankkeita varten ennustettiin sijoittajien käyttämiä tunnuslukuja, joiden avulla voitiin ennustaa sijoittajan pyytämää vuokraa, jolla tämä kattaa vuosittaiset menot sekä oman tuottovaatimuksensa. Todelliset vuokrahankkeen kustannukset riippuvat kuitenkin sijoittajien intresseistä ja laskelmissa käytetyt luvut ovat teoreettisia.

Positiivinen skenaario kuvaa maltillisen positiivista taloustilannetta. Laskennassa inflaationa on käytetty 2 %, lainan korkona 4,5 %, sijoittajan tuottovaatimuksena 7,5 %.

Negatiivinen skenaario vastaa kevään 2024 kaltaista lievän epävarmaa taloustilannetta. Tässä inflaatio on 3 %, lainan korko 5,5 % ja sijoittajan tuottovaatimus 8,5 %.

Eri rahoitusvaihtoehtojen elinkaarikustannukset 20 vuodelle on esitetty Taulukossa 6. Kustannusten vaihteluvälit kuvaavat positiivisen ja negatiivisen skenaarion vaihteluväliä. Taulukossa merkityt 'muut purut' on

oletettu tapahtuvan kassavirran ensimmäisenä vuonna ja rahoitettavan kaikissa vaihtoehtoissa 100 % kunnan omalla pääomalla. Tarkemmat tiedot laskentaoletuksista löytyvät Liitteestä 3.

Elinkaarikustannukset 20 vuotta	VE2	VE3	VE4
Oma hanke	13,0-14,7 M€	13,8-15,6 M€	13,2-14,9 M€
- Tasalyhennys	13,0-14,0 M€	13,8-14,9 M€	13,2-14,3 M€
- Annuiteetti	13,5-14,7 M€	14,2-15,6 M€	13,7-14,9 M€
Vuokrahanke	12,2-14,6 M€	12,9-15,5 M€	12,4-14,9 M€
Muut purut	1,2 M€	1,4 M€	1,6 M€
Oma hanke yhteensä (sis. kaikki purut)	14,1-15,8 M€	15,1-16,9 M€	14,8-16,5 M€
- Tasalyhennys	14,1-15,1 M€	15,1-16,2 M€	14,8-15,9 M€
- Annuiteetti	14,6-15,8 M€	15,5-16,9 M€	15,3-16,5 M€
Vuokrahanke yhteensä (sis. kaikki purut)	13,3-15,7 M€	14,2-16,9 M€	14,0-16,5 M€

Taulukko 6. Rahoituksen elinkaarikustannukset 20 vuotta.

Eri vaihtoehdot ovat rahoituskustannuksiltaan hyvin lähellä toisiaan. Vaihtoehto VE2 on kaikilla rahoitusvaihtoehtoilla edullisin toteutusvaihtoehto. Vaihtoehtoon liittyy kuitenkin teknisiä riskejä, jotka on selvittävä ennen lopullisen päätöksen tekemistä, sekä vuoteen 2029 asti voimassa oleva vuokrasopimus kunnanviraston kiinteistössä vaikuttaa toteutukseen. Vaihtoehdossa 2 on myös muista jäljellä olevista vaihtoehtoista poiketen tarve väistötiloille peruskorjauksen ajaksi. Myös vuokrahanke voi olla problemaattinen tämän vaihtoehdon kanssa, sillä sijoittajat voivat kokea vanhan rakennuksen peruskorjauksen huomattavasti riskisempänä sijoituksena uudisrakennukseen nähden.

Vuokrahanke oletetuilla parametreilla on omaa hanketta kannattavampi vaihtoehto, mutta tähän liittyy riski jäännösarvosta. Tarkastelussa on oletettu sijoittajan laskevan 20 vuoden vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteelle jäännösarvo, mutta todellisuudessa voi olla, että sijoittaja arvottaa kohteen arvon nollaan sopimuksen päättymisen jälkeen. Tämä muuttaisi sijoittajan pyytämää vuokraa kunnalta huomattavasti korkeammaksi. Jäännösarvon laskentatapa selviää sijoittajia kontaktoidessa.

Oma hanke sisältää vähemmän ulkoisia riskejä ja on negatiivisessa skenaariossa edullisempi tai suunnilleen yhtä edullinen vaihtoehto. Käytetyillä laskentaoletuksilla vuokrahanke on positiivisessa skenaariossa hyvä vaihtoehto.

Elinkaarikustannusten lisäksi tarkasteltiin ensimmäisen vuoden kassavirtoja. Ensimmäisen vuoden kustannukset on esitetty Taulukossa 7.

Ensimmäisen vuoden kustannukset	VE2	VE3	VE4
Oma hanke, tasalyhennys	0,75 - 0,81 M€	0,81 - 0,88 M€	0,77 - 0,84 M€
Oma hanke, annuiteetti	0,64 - 0,68 M€	0,68 - 0,73 M€	0,65 - 0,70 M€
Vuokrahanke	0,50 - 0,59 M€	0,53 - 0,63 M€	0,51 - 0,61 M€

Taulukko 7. Ensimmäisen vuoden kustannukset.

Oman hankkeen annuiteettilainan sekä vuokrahankeen etuina on tasainen kassavirta ensimmäisestä vuodesta alkaen. Vuokrahankeessa kassavirta nousee vuosittain kuitenkin inflaation verran. Oman hankkeen annuiteettilainavaihtoehdossa lainanhoitokulut pysyvät samana niin kauan kuin lainan korko on kiinteä.

Oman hankkeen tasalyhennysvaihtoehdossa vuosittaiset kustannukset pienenevät vuosi vuodelta lainamäärän pienentyessä ja annuiteettilainaa nopeammin. Kuitenkin lainan lyhennyksen ensimmäisinä vuosina vuosittaiset kulut ovat muita vaihtoehtoja suuremmat.

Omassa hankkeessa ja vuokrahankkeessa vuosittaiset ylläpito- ja korjauskustannukset nousevat inflaation vauhdissa.

Tasearvo: Kukkokoulun ja kirjaston tasearvot ovat 0 €, mutta kunnanvirastolla on tasearvoa jäljellä noin 1 M€. Tasearvon käsittelyä ei ole huomioitu selvityksessä.

8. Vaihtoehtojen vertailu

Jatkotarkasteltujen vaihtoehtojen päätöksenteon osalta keskeisimmät luvut on koottu Taulukkoon 8. Vaikka kokonaiskustannukset eroavat jossain määrin toisistaan, esitetyt vaihtoehdot ovat kokonaisuudessaan niin lähellä toisiaan, että ratkaisussa painaa se, mikä on kunnan ja kuntalaisten näkökulmasta laadullisesti paras vaihtoehto.

	VE2	VE3	VE4
Laajuus	2 000 hum ²	1 570 hum ²	1 570 hum ²
Investointikustannukset	6 300 000 €	7 000 000 €	6 600 000 €
Kokonaiskustannukset	7 600 000 €	8 400 000 €	8 400 000 €
Hiilijalanjälki	2 400 tonnia CO ₂ e	2 700 tonnia CO ₂ e	2 700 tonnia CO ₂ e
Elinkaarikustannukset yhteensä, oma hanke (sis. kaikki purut)	14 100 000 - 15 800 000 €	15 100 000 - 16 900 000 €	14 800 000 - 16 500 000 €
Elinkaarikustannukset yhteensä, vuokrahanke (sis. kaikki purut)	13 300 000 - 15 700 000 €	14 200 000 - 16 900 000 €	14 000 000 - 16 500 000 €

Taulukko 8. Vaihtoehtojen määrällinen vertailu.

Tunnistettuja vaihtoehtojen laadullisia ominaisuuksia verrattiin ratkaisulle asetettuihin tavoitteisiin sekä keskeisiin eroihin Taulukon 9 mukaisesti. Laadullisessa vertailussa vaihtoehtoon 4 liittyi eniten positiivisia tekijöitä.

	VE2	VE3	VE4
Tontin koko	+ Tarvetta vastaava tontti	- Liian iso tontti tarpeeseen nähden	+ Tarvetta vastaava tontti
Rakennussuunnittelu	- Tilaohjelman sijoittaminen nykyiseen rakennukseen voi rajoittaa sisäisten kulkuyhteyksien ja synergioiden muodostumista	+ Tilaohjelman toteutustapa mahdollistaa joustavan rakennussuunnittelun	+ Tilaohjelman toteutustapa mahdollistaa joustavan rakennussuunnittelun
Rakentaminen	- Rakentamisen aikainen väistötilatarve, nykyinen vuokrasopimus voimassa 2029 asti	+ Muutto uudisrakennukseen ilman väistötilatarvetta	+ Muutto uudisrakennukseen ilman väistötilatarvetta
Tilankäyttö	Ylimääräistä tilaa, ulosvuokrauksen mahdollisuus	+ Optimaalinen tilankäyttö omaan tarpeeseen	+ Optimaalinen tilankäyttö omaan tarpeeseen
Saavutettavuus	+ Keskeinen sijainti kylänraitilla, koulun ja muiden palvelujen läheisyys	- Sijainti kylänraitin ulkopuolella muuttaisi keskusta-alueen tasapainoa	+ Keskeinen sijainti kylänraitilla, koulun ja muiden palvelujen läheisyys
Taajamakuva	+ Näkyvyys kylänraitilla asioiville ja keskustaan tuleville, parantaa keskustan taajamakuva	Rajoitettu näkyvyys Savonlinnantietä ajaville	+ Näkyvyys kylänraitilla asioiville ja keskustaan tuleville, parantaa keskustan taajamakuva
Suurimmat epävarmuudet	Korjaushankkeen tekniset riskit ja sopivan sijoittajan löytäminen	Kukkokoulun purkumahdollisuuksiin liittyvät epävarmuudet	Tontin hankintahinta epävarma

Taulukko 9. Vaihtoehtojen laadullinen vertailu.

9. Riskit

Selvityksen aikana tunnistettiin hankkeeseen liittyviä epävarmuuksia ja riskejä, joita tulee hallita seuraavissa hankevaiheissa.

Hankekehityksen toimintaan liittyvät riskit

- Tulevaisuuden toiminta: tulevaisuuden volyymiin, toimintasisältöön- ja tapoihin liittyy epävarmuutta. Tilaratkaisun osalta epävarmuutta voidaan hallita varmistamalla hankesuunnittelussa tilojen monikäyttöisyys ja tarkentamalla tarvittavien tilojen määrää.
- Organisaation resurssit: käyttäjällä on osaamista hankkeen edistämiseen, mutta määrällisesti resurssit ovat rajalliset. Jotta organisaatio voi keskittyä ydintehtäviensä hoitamiseen, on hankkeelle varattava riittävät sisäiset ja ulkoiset resurssit hankkeen johtamiseen ja tavoitteiden saavuttamiseen.

Rakennuspaikkaan ja sen olosuhteisiin liittyvät riskit

- Nykyisten rakennusten kunto: nykyisistä rakennuksista on tehty kuntotutkimukset, mutta rakenteissa saattaa piillä yllätyksiä. Kunnanviraston rakennuksen purkaminen lohkoittain ja osittainen käytettävyyden tulee varmistaa VE2:n osalta. Haitta-aineiden laajuudesta ja purkumateriaalin kierrätettävyydestä ei voida täysin varmistua ennen varsinaista rakentamista. Purkukustannukset voivat riskien toteutumisesta riippuen vaihdella työssä arvioidusta. Korjaustoimenpiteet, purut ja niiden vaihteistaminen tulee suunnitella kattavasti hankesuunnittelun aikana riskien minimoimiseksi.
- Perustamisolosuhteet: tonteille ei ole tehty pohjatutkimuksia tai perustamistapaselvityksiä. Hankesuunnittelussa tulee toteuttaa tarvittavat selvitykset ja määrittää rakennuspaikan perustamisolosuhteisiin liittyvät tiedot.
- Pysäköintipaikkojen riittävyys: vaihtoehdot mahdollistavat pysäköintipaikkojen sijoittamisen tontille tai viereisille autopaikkojen korttelialueille. Pysäköintipaikkojen riittävyys henkilökunnan ja vieraiden käyttöön tulee kuitenkin varmistaa.

Rakentamisen aikaiseen toimintaan liittyvät riskit

- Väistötilatarpeiden toteutus: selvitys ei ota kantaa korjausrakentamisvaihtoehdon hankkeen aikana tarvittavien väistötilojen toteuttamiseen, vaan tunnistaa vain tarpeen. Kunnan oman arvion mukaan väistöt on mahdollista järjestää kunnan omistuksessa olevissa tiloissa. Väistöjen toteutus tulee suunnitella alustavasti viitesuunnittelussa ja täsmentää erikseen hankesuunnittelun aikana. Näin voidaan poistaa kustannuksiin liittyvää epävarmuutta ja luoda ennakoitavuutta.
- Tuleva suhdannekehitys: hankkeen etenemistä ja rakentamisen aikataulua ei ole toistaiseksi määritelty tarkemmin. Suhdannevaihteluun voidaan jossain määrin varautua hankkeen toteutuksen ajoituksella.

Rahoitukseen liittyvät riskit

- Sijoittajan löytäminen sopivilla ehdoilla: sopivan sijoittajan löytäminen mahdolliseen vuokrahankkeeseen voi olla haasteellista etenkin korjaushankkeessa. Mahdollisten sijoittajien kiinnostusta tulee selvittää viimeistään tilaratkaisusta päättämisen jälkeen.
- Korkoriski: lainaan liittyy korkoriski. Riski on vältettävissä kiinteällä korolla, mutta tällöin riskinä on muuttuvien korkojen laskeminen kiinteän koron lukkoon lyömisen jälkeen, jolloin korkokuluja tulee ajanhetkeen nähden maksettavaksi liikaa.
- Riski jäännösarvosta: vuokrahankkeessa on oletettu sijoittajan laskevan kiinteistölle jäännösarvo vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen perustuen kohteen toteutuvaan vuokratasoon. Sijoittaja saattaa arvottaa jäännösarvon kuitenkin pienemmäksi, mikä nostaisi sijoittajan vaatimaa vuosittaista vuokraa kunnalta. Riskin konkretisoituminen selviää kontaktoidessa sopivia sijoittajia.
- Tontin hankintahinta: VE4:ään liittyy riski tontin hankintahinnasta. Laskelmissa käytetty laskennallinen hankintahinta on kuitenkin korkeahko suhteessa vallitsevaan tasoon, mikä pienentää riskiä vaihtoehtojen arvioinnin näkökulmasta. Mahdollisten ostettavien tonttien omistajia tulee kontaktoida ajoissa ja selvittää halukkuutta myydä tonttia kunnan näkökulmasta riittävän edulliseen hintaan.

10. Jatkotoimenpiteet

Juvan kunta valmistelee päätöstä jatkoehditettävästä tilaratkaisusta. Tämän tueksi on selvitettävä:

- edellytykset kunnanviraston rakennuksen osittaisen purkamisen tekniselle toteutukselle,
- mahdollisuudet Kukkokoulun purkamiseen
- mahdollisuudet kunnan ulkopuolisessa omistuksessa olevan tontin hankintaan sekä tätä vastaava todellinen hankintahinta

Tilaratkaisusta päättämisen jälkeen rahoitusvaihtoehtoja voidaan käsitellä erillisenä kysymyksenä. Jotta indikatiivista tuottotasoa ja tarjoushalukkuutta eri tilaratkaisuihin liittyen voidaan arvioida, on sijoittajia kontaktoitava aktiivisesti esimerkiksi markkinavuoropuheluna. Nykyisessä tilanteessa tämän merkitys korostuu, sillä kiristyneiden rahoitusmarkkinoiden vuoksi vaadittu tuottotaso on poikkeuksellisen korkea ja siten kiinnostuneita sijoittajia voi olla haastava löytää.

Tilaratkaisusta ja sen rahoituksesta päättämisen jälkeen hankekehitystä kannattaa jatkaa kokonaisuuden viitesuunnittelulla ja hankesuunnittelulla.

Kokonaisuuden viitesuunnittelu

- Tontin käyttö ja massoittelu
- Kaupunkikuvalliset periaatteet
- Kaavamuutoksen tai poikkeamisluvan tarpeellisuus

Hankesuunnittelu

- Tarkempi rahoitussuunnittelu ja hankeorganisointi
- Yksityiskohtaiset suunnitteluohjeet
- Toteutuksen projektisuunnitelma
 - o Hankemuoto ja -aikataulu
 - o Muiden purkujen ajoittuminen

Liitteet

Liite 1: Toiminnan kuvaukset

Liite 2: Kehitetty tilaohjelma

Liite 3: Laskentamuistio

Tilaaja

Juvan kunta

Hanke

Kirjaston ja kunnanviraston kehittämis- ja investointitarpeet

Toiminnan kuvaus

Haahtela

1. Haastattelut

Toiminnan kuvauksen muodostamisen pohjana on käytetty keväällä 2024 toteutettuja kunnanviraston ja kirjaston henkilökunnan haastatteluja sekä toimitettuja kirjallisia materiaaleja. Tarvittavilta osin tilatarpeita kehitettiin edelleen ja validoitiin yhdessä johdon ja käyttäjien kanssa.

Henkilöstöä on haastateltu toiminnoittain seuraavasti:

- Johto ja yleishallinto – Mervi Simoska, Heini Meinander
- Tekninen toimi – Vesa Kankkunen
- Sivistyspalvelut – Velimatti Salmi
- Järvi-Saimaan palvelut – Jyri Eskelinen, Markku Kaihola
- Lammen asunnot – Antti Kinnunen
- Maaseutu- ja lomatoimi – Antti Kinnunen
- Ympäristöterveys (Savonlinnan kaupunki) – Antti Kinnunen
- Työllisyydenhoito (Mikkelin kaupunki) – Antti Kinnunen
- Kirjasto – Johanna Kuusisto, Kirsti Montonen, Anu Laukkanen, Piia Häkkinen

2. Toiminta ja tilatarpeet

2.1. Johto ja yleishallinto

Toiminnan kuvauksen muodostamisen pohjana on käytetty kunnanjohtajan Mervi Simoska ja hallintosihteerin Heini Meinander haastatteluja sekä Juvan kunnan toimittamia kirjallisia materiaaleja.

Toiminta

Kunnan johdon ja yleishallinnon tehtävänä on palvella kuntalaisia, elinkeinoelämää ja yhteistyökumppaneita. Henkilöstön virastotalolla tapahtuvaan ydintoimintaan sisältyy itsenäistä tietotyötä, asiakaspalvelutyötä ja yhteistyöhankkeita. Johdon ja yleishallinnon alla työskentelee 9 henkilöä ja elinkeinotoimessa 1 henkilö. Lisäksi määräaikaisia projektihenkilöitä työskentelee keskimäärin 1–2 henkilöä. Etätyötä tehdään korkeintaan 8 päivää kuukaudessa yleensä vakiintuneina päivinä, mutta työn luonteen takia etätyön osuuden nähdään olevan jatkossa maltillista.

Sisäisen yhteistoiminnan kehittämisen lisäksi johto ja hallinto voisi kehittää sivistystoimen ja teknisen toimen kanssa tehtävää yhteistyötä. Hankkeita valmistellaan usein yhteistyössä eri toimien välillä. Lisäksi asiakaspalveluun liittyvässä työssä nähdään synergiamahdollisuuksia sekä viraston toimien että kirjastopalvelujen kanssa.

Kunnan henkilöstö noudattaa julkisen sektorin virasto- ja toimistotyöaika, jolloin keskimääräinen säännöllinen viikkotyöaika on 36,25 tuntia. Työajat noudattavat viraston aukioloaika maanantaista perjantaihin noin klo 8–16 välillä. Asiakaspalvelu on auki klo 9–15 välillä. Vuosilomia vietetään pääsääntöisesti kesäkauden aikana. Virastotalo on heinäkuussa 2 viikon ajan kiinni.

Tilat

Esitetyt tilatarpeet on listattu alla.

Toimistohuoneet 1 hlö, 8 kpl

- kunnanjohtaja, hallintojohtaja, toimistosihteeri, hallintosihteeri, palvelusihteeri, taloussuunnittelija, kotoutumisohjaaja, ICT-tukihenkilö
- tietotyöpisteet, kaappisäilytys n. 1 m, asiakastuolit 1–2 kpl, lisäksi ICT-tuella ylimääräistä pöytätilaa välineitä ja asennuksia varten

Haahtela

Toimistohuone 4 hlö

- työllisyyskoordinaattori, viestintä- ja markkinointikoordinaattori, projektihenkilöt
- tietotyöpisteet, kaappisäilytys yhteisiä välineitä varten, lokerosäilytys henkilökohtaisille tarvikkeille

Kokoustila, kunnanvaltuusto

- tilatarve voidaan toteuttaa muualla, tarvittaessa voidaan hyödyntää esim. Martti Talvela -kampuksen auditoriota ilta-aikaan
- valtuusto kokoontuu 4-5 kertaa vuodessa, jolloin ei välttämättä tarvita varsinaista valtuustosalia
- kunnanvaltuuston (27 hlö) ja virkamiesten kokoontumiset, lisäksi yleisön mahdollinen osallistuminen
- isompia kokoustiloja käyttää tällä hetkellä satunnaisesti myös ulkopuoliset järjestöt, mutta kunnalla ei ole veloitetta tarjota tiloja tätä varten. Jatkossa tiloja voidaan tarjota käyttöön ulkopuolisille, jos ylimääräistä kapasiteettia riittää

Kokoustilat (yhteiskäyttö)

- max. 20 hengen kokoustyö: kunnanhallituksen (16 hlö) ja muiden (4 hlö) kokoontumiset kerran 2 viikossa
- max. 10 hengen kokoustyö: arvio tarpeesta korkeintaan 5 tuntia/päivä
- max. 5 hengen kokoustyö: arvio tarpeesta noin 4 tuntia/päivä

Toimistoaputilat

- yhteinen kopiointi- ja tulostusmahdollisuus
- toimistotarvikkeet

Asiakaspalvelutilat

- asiakaspalvelutiskit, neuvonta ja puhelinvaihe
- viraston puolesta kerrallaan 1 hlö, mutta toiveena on kehittää yhteistyötä kirjaston asiakaspalvelun kanssa, jolloin pisteitä voisi olla esim. 2 kpl
- äänestäminen vaaleissa voidaan järjestää esim. aulatilassa muutenkin kuin kiinteällä pisteellä. Tilassa oltava mahdollisuus laittaa kaksi äänestyskoppia sekä mahdollinen erillinen pöytä vaalivirkailijoille (ennakkoäänestyksessä 2 hlö, vaalipäivänä 5 hlö)

Päätearkisto

- pysyvästi/pitkäaikaisesti säilytettävää aineistoa yhteensä 600 hylly-m (tilanne huhtikuu 2024):
 - o päätearkisto 540 hylly-m (aineistossa myös hyvinvointialue Eloisalle siirtyvää aineistoa, ratkaisematta mihin nämä sijoitetaan jatkossa)
 - o terveyskeskuksen arkisto päätearkistossa 60 hylly-m

Kotiseutuarkisto

- pysyvästi/pitkäaikaisesti säilytettävää aineistoa 91 hylly-m (tilanne huhtikuu 2024)
- erillinen tila, sillä tilaan pääsy tarvittaessa myös ulkopuolisilla

Lähiarkisto

- pysyvästi/pitkäaikaisesti säilytettävää aineistoa yhteensä 112 hylly-m (tilanne huhtikuu 2024)

Henkilöstön taukotila

- yhteinen kaikille
- pienkeittiö, jota voidaan hyödyntää myös kokouskahvituksissa

Henkilöstön sosiaalitilat

- tarvittavat puku- ja pesutilat, vain vähäinen käyttö

Haahtela

2.2. Tekninen toimi

Toiminnan kuvauksen muodostamisen pohjana on käytetty teknisen johtajan Vesa Kankkunen haastattelua sekä Juvan kunnan toimittamia kirjallisia materiaaleja.

Toiminta

Kunnan teknisen toimen palveluihin kuuluu rakentamisen ja kaavoituksen lakisääteisiä tehtäviä. Työhön sisältyy itsenäisen tietotyön lisäksi jonkin verran kokouksia ja asiakkaiden kanssa käytäviä henkilökohtaisia keskusteluja. Toimialalla työskentelee yhteensä 5 henkilöä, joiden työ on lähtökohtaisesti virastotalolla tapahtuvaa lähityötä. Työnantaja mahdollistaa etätöiden tekemisen korkeintaan 8 päivää kuukaudessa, mutta teknisessä toimessa etätöitä ei juurikaan tehdä.

Tekninen toimi tekee tiivistä yhteistyötä erityisesti Järvi-Saimaan Palvelujen kanssa, mutta osittain myös sivistystoimen ja hallintotoimen kanssa. Sisäistä yhteistyötä ja vuorovaikutusta on mahdollista kehittää nykyisestä uusilla tilaratkaisuilla. Kunnan henkilöstö noudattaa julkisen sektorin virasto- ja toimistotyöaika, jolloin keskimääräinen säännöllinen viikkotyöaika on 36,25 tuntia. Työajat noudattavat viraston aukioloaika maanantaista perjantaihin noin klo 8–16 välillä.

Tilat

Toimialaa koskevat esitetyt tilatarpeet on listattu alla.

Toimistohuoneet 1 hlö, 2 kpl

- rakennustarkastaja, lupa- ja valvontasihteeri
- tietotyöpisteet, kaappisäilytys n. 1 m, asiakstuolit 1–2 kpl

Työpistealue 3 hlö

- tekninen johtaja, ympäristösihteeri, kaavoitusavustaja
- tietotyöpisteet, kaappisäilytys yhteisiä välineitä varten, lokerosäilytys henkilökohtaisille tarvikkeille
- yhteisten toimistotilojen hyödyntämisen haasteena pidetään toimintakulttuurin muutosta ja henkilökohtaisten keskustelujen käymistä, mutta toisaalta konseptia pidetään mahdollisena, jos käytössä on lisäksi tarvittavat kokous- ja vetäytymistilat.

Kokoustilat (yhteiskäyttö)

- 5–10 hengen kokoustyö: arvio tarpeesta 2 tuntia/viikko

Vetäytymistilat (yhteiskäyttö)

- 1–2 hengen äänieristetty tila
- puhelut, etäkokoukset, asiakastapaamiset
- asiakkaita enimmillään noin 5 päivässä, vaihtelee sesongeittain

Itsepalvelupiste

- tietotyöpiste, lomakkeet ja esitteet aulan yhteydessä
- asiakkaita vähintään yksi päivässä

Muut virastotalon käyttäjien tilatarpeet on listattu alla.

Toimistohuone, Kela (optio)

- etäpalvelut, varauksena 1 hengen äänieristetty työtila
- vain satunnainen käyttötarve
- mahdollista kehittää yhteiskäyttöisyyttä esim. vetäytymistilojen kanssa

Toimistohuone, Poliisi (optio)

- kuulustelutila, erillinen kulkuyhteys
- tulevaisuuden käyttötarve ei ennustettavissa

Haahtela

Liiketilat (optio)

- kysyntä oletettavasti maltillista, tulevaisuudessa nykyisessä rakennuksessa jatkaa ainakin yksi myymälä
- uudisrakennuksessa tilat kehitetään vain omaan tarpeeseen, mutta virastotalon nykyisessä rakennuksessa mahdollisuus huomioida tyhjien tilojen käyttö myös ulkopuolisille vuokralaisille

2.3. Sivistyspalvelut

Toiminnan kuvauksen muodostamisen pohjana on käytetty sivistysjohtajan Velimatti Salmi haastattelua sekä Juvan kunnan toimittamia kirjallisia materiaaleja.

Toiminta

Kunnan sivistyspalveluiden tehtäviin sisältyy lakisääteisiä toimia kuten varhaiskasvatus, esiopetus, perusopetus, lukio, liikuntapalvelut, nuoriso- ja hyvinvointi, kirjasto- ja kulttuuripalvelut. Lisäksi sivistystoimi kehittää matkailuun liittyviä asioita. Virastotalolla työskentelee tällä hetkellä 11 henkilöä sivistystoimessa. Oletettavaa on, että tulevaisuudessa virkojen määrä tulee olemaan nykyistä vähemmän, arviolta 9 henkilötövuotta. Etätyötä tehdään korkeintaan 8 päivää kuukaudessa yleensä vakiintuneina päivinä, mutta työn luonteen takia etätyön osuuden nähdään olevan jatkossa maltillista.

Sivistyspalveluiden tärkeimpinä yhteistoiminnan kehittämisen tahoina nähdään hallintotoimi ja tekninen toimi, mutta myös toimialan sisäistä yhteistyötä on mahdollista kehittää. Kunnan henkilöstö noudattaa julkisen sektorin virasto- ja toimistotyöaikaa, jolloin keskimääräinen säännöllinen viikkotyöaika on 36,25 tuntia. Työajat noudattavat viraston aukioloaikaa maanantaista perjantaihin noin klo 8–16 välillä.

Tilat

Toimialaa koskevat esitetyt tilatarpeet on listattu alla.

Toimistohuoneet 1 hlö, 6 kpl

- johtajat, sihteerit, jne.
- tietotyöpisteet, kaappisäilytys n. 1 m, asiakastuolit 1–2 kpl

Toimistohuone 3 hlö

- tietotyöpisteet, kaappisäilytys yhteisiä välineitä varten, lokerosäilytys henkilökohtaisille tarvikkeille

Kokoustilat (yhteiskäyttö)

- max. 10 hengen kokoustyö: arvio tarpeesta 20 tuntia/kuukausi

Vetäytymistilat (yhteiskäyttö)

- 1–2 hengen äänieristetty tila
- puhelut, etäkokoukset, asiakastapaamiset

Lisäksi huomioidaan muiden toimijoiden kanssa yhteiskäyttöiset tuki- ja aputilat, kuten toimistoaputilat, taukotilat ja sosiaalitalat.

Haahtela

2.4. Järvi-Saimaan palvelut

Toiminnan kuvauksen muodostamisen pohjana on käytetty Järvi-Saimaan Palveluiden toimitusjohtajan Jyri Eskelinen ja kiinteistömestarin Markku Kaihola haastatteluja sekä Juvan kunnan toimittamia kirjallisia materiaaleja.

Toiminta

Järvi-Saimaan Palvelut Oy on Juvan, Mäntyharjun, Pertunmaan, Puumalan, Rantasalmen, Sulkavan ja Etelä-Savon hyvinvointialue Eloisan omistama yritys, joka tuottaa omistajilleen mm. rakennuttamiseen, maankäyttöön, kaavoitukseen, kuntatekniikkaan, vesihuoltoon, puhtaanapitoon ja ruokahuoltoon liittyviä palveluita. Juvan virastotalolla työskentelee tällä hetkellä yhteensä 12 Järvi-Saimaan Palveluiden työntekijää, mutta työ on osittain liikkuvaa eikä omille työpisteille nähdä jatkossa välttämätöntä tarvetta. Lisäksi etätöön osuuden nähdään olevan kasvamaan päin, ja tarvittaessa voidaan hyödyntää enemmän myös yrityksen muita toimipisteitä. Juvan tiloja saattaa käyttää satunnaisesti myös muiden toimipisteiden työntekijät, jolloin voidaan hyödyntää vapaana olevia työpisteitä.

Järvi-Saimaan Palvelut tekee kunnanvirastolla tiivistä yhteistyötä erityisesti teknisen toimen kanssa, mutta yleisesti tilakehityksessä voidaan kehittää yhteiskäyttöisyyttä myös muiden toimien kanssa. Asiakkaita ja muita vieraita on viikoittain keskimäärin 10. Asiakaspalvelua pystytään jatkossa ohjaamaan enemmän tiettyihin palveluajankohdiin, eli esimerkiksi tiettyinä yhtenä arkipäivinä asiointimahdollisuus. Työntekijät noudattavat julkisen sektorin virasto- ja toimistotyöaika, jolloin keskimääräinen säännöllinen viikkotyöaika on 36,25 tuntia. Työajat noudattavat viraston aukioloaika maanantaista perjantaihin noin klo 8–16 välillä.

Tilat

Järvi-Saimaan Palvelujen esittämät tilatarpeet on listattu alla.

Toimistohuone 1 hlö

- vesihuollon asiakaspalvelija (lähityö 80 %)
- työn luonteeseen kuuluu asiakaspalvelua ja puhelintyönä ennalta määritettyinä palveluajoina
 - o yhteensä noin 10 asiakastapaamista/viikko
- itsenäinen tietotyö, kaappisäilytys, asiakastuolit 1–2 kpl

Toimistohuone 4 hlö

- rakennuttaminen, kiinteistönhoito/kuntatekniikka, vesihuolto: säännöllisiä käyttäjiä tämän hetken tarpeessa 6–8 hlö, lähityön määrä vaihtelee henkilöittäin 20 % - 80 % välillä
- yhteiskäyttöiset tietotyöpisteet, kaappisäilytys yhteisiä välineitä varten, lokerosäilytys (8 kpl) henkilökohtaisille tarvikkeille

Toimistohuone 2 hlö

- hallinto, johto: säännöllisiä käyttäjiä 3–4 hlö, lähityön määrä vaihtelee henkilöittäin 20 % - 50 % välillä
- yhteiskäyttöiset tietotyöpisteet, kaappisäilytys yhteisiä välineitä varten, lokerosäilytys (4 kpl) henkilökohtaisille tarvikkeille

Kokoustilat (yhteiskäyttö)

- rakennuttamisen kokoukset, sisäiset kokoukset, muut kokoukset
- 3–10 hengen kokoustyö: arvio tarpeesta 3 tuntia/päivä

Haahtela

Vetäytymistilat (yhteiskäyttö)

- 1–2 hengen äänieristetty tila
- satunnainen tarve: puhelut, etäkokoukset

Lähiarkisto

- ei ehdotonta tarvetta; arkistointi onnistuu myös yhtiön muissa toimipisteissä

Lisäksi huomioidaan kunnan toimijoiden kanssa yhteiskäyttöiset tuki- ja aputilat, kuten toimistoaputilat, taukotilat ja sosiaalitilat.

2.5. Lammen asunnot

Toiminnan kuvauksen muodostamisen pohjana on käytetty hallintojohtajan ja Lammen Asuntojen toimitusjohtajan sijaisen Antti Kinnunen haastattelua sekä Juvan kunnan toimittamia kirjallisia materiaaleja.

Toiminta

Lammen asunnot tarjoavat palvelevaa vuokra-asumista Juvalla ja toimisto sijaitsee kunnan virastotalolla. Lammen Asuntojen alla työskentelee 2 henkilöä: toimitusjohtaja ja asuntosihtööri. Henkilöstö noudattaa julkisen sektorin virasto- ja toimistotyöaikoja, jolloin keskimääräinen säännöllinen viikkotyöaika on 36,25 tuntia. Käytössä on liukuva työaika maanantaista perjantaihin klo 7-9 ja klo 15-19 välillä. Asiakaspalvelu on avoinna ma-ke klo 12–15. Etätyö on mahdollista työtehtävien mukaan kahtena päivänä viikosta. Vuosilomia vietetään pääsääntöisesti kesäkauden aikana. Virastotalo, ja myös Lammen Asunnot, on heinäkuussa 2 viikon ajan kiinni. Lammen asuntojen asuntosihtööri tekee yhteistyötä kunnan kotoutumisneuvojan/asuntoneuvojan kanssa vaikeimpien tapausten kanssa. *Kotoutumisneuvojan toiminta ja tilantarve on käsitelty osana johdon ja yleishallinnon toiminnankuvausta.*

Lammen asuntojen asiakaspalvelussa asioi päivittäin 5-10 asiakasta ja vierailujen kesto on 15-60 min/hlö. Asiakaspalvelu on avoinna ma-ke klo 12–15. Tapaamisten luonteen vuoksi on tarve toteuttaa tapaamiset vetäytymistilassa tai toimistohuoneessa, joka on varusteltu poistumistein ja hälytysjärjestelmin. Vastikään avattu sähköinen asiointijärjestelmä vähentää oletettavasti tulevaisuudessa paikan päällä tapahtuvien asiakastapaamisten määrää.

Tilat

Esitetyt tilatarpeet on listattu alla.

Toimistohuone 2 hlö

- Lammen Asunnot: toimitusjohtaja ja asuntosihtööri, joiden työn luonteeseen kuuluu paljon asiakaspalvelua ja puhelintyötä
- tietotyöpisteet, kaappisäilytys n. 1 m, asiakastuolit 1-2 kpl, avainkaappi
- asiakastapaamisten luonteen vuoksi tilassa tarve varapoistumisteille ja hälytyslaitteille

Toimistoaputilat

- yhteinen kopiointi- ja tulostusmahdollisuus
- toimistotarvikkeet
- pakettien lähettämis- ja vastaanottamistila

Haahtela

Henkilöstön taukotila

- yhteinen kaikille
- pienkeittiö, jota voidaan hyödyntää myös kokouskahvituksissa

Henkilöstön sosiaalitilat

- tarvittavat puku- ja pesutilat, vain vähäinen käyttö

2.6. Maaseutu- ja lomatoimi

Toiminnan kuvauksen muodostamisen pohjana on käytetty hallintojohtajan ja Lammen Asuntojen toimitusjohtajan sijaisen Antti Kinnunen haastattelua sekä Juvan kunnan toimittamia kirjallisia materiaaleja.

Toiminta

Maaseutu- ja lomatoimi -yksikössä työskentelee 2 henkilöä: toimistosihteeri sekä johtava lomittaja. Henkilöstö noudattaa julkisen sektorin virasto- ja toimistotyöaika, jolloin keskimääräinen säännöllinen viikkotyöaika on 36,25 tuntia. Käytössä on liukuva työaika maanantaista perjantaihin klo 7-9 ja klo 15-19 välillä. Etätyö on mahdollista työtehtävien mukaan kahtena päivänä viikosta. Asiakkaita käy vain satunnaisesti, sillä suurin osa asioista hoidetaan sähköisesti.

Tilat

Esitetyt tilatarpeet on listattu alla.

Toimistohuone 2 hlö

- Maaseutu- ja lomatoimi: toimistosihteeri ja johtava lomittaja, huonetta käyttää myös 2 muuta henkilöä
- tietotyöpisteet, kaappisäilytys yhteisiä välineitä varten, lokerosäilytys henkilökohtaisille tarvikkeille
- arkistointitarve 20 hyllymetriä (toimistosihteeri)

Toimistoaputilat

- yhteinen kopiointi- ja tulostusmahdollisuus
- toimistotarvikkeet
- pakettien lähettämis- ja vastaanottamistila

Henkilöstön taukotila

- yhteinen kaikille
- pienkeittiö, jota voidaan hyödyntää myös kokouskahvituksissa

Henkilöstön sosiaalitilat

- tarvittavat puku- ja pesutilat, vain vähäinen käyttö

2.7. Ympäristöterveys (Savonlinnan kaupunki)

Toiminnan kuvauksen muodostamisen pohjana on käytetty hallintojohtajan ja Lammen Asuntojen toimitusjohtajan sijaisen Antti Kinnunen haastattelua sekä Juvan kunnan toimittamia kirjallisia materiaaleja.

Haahtela

Toiminta

Savonlinnan kaupungin ympäristöterveys toimii kunnan ulkopolisena vuokralaisena kunnan virastotalolla. Ympäristöterveyden alla työskentelee yksi henkilö, terveystarkastaja. Terveystarkastajan työn luonne on liikkuva ja hän työskentelee toimistolla yhden päivän viikossa. Terveystarkastajalla ei ole asiakastapaamisia. Normaalin toimistotyön lisäksi terveystarkastaja lähettää ja vastaanottaa erilaisia lähetyksiä viikoittain.

Tilat

Esitetyt tilatarpeet on listattu alla.

Toimistoaputilat

- yhteinen kopiointi- ja tulostusmahdollisuus
- toimistotarvikkeet
- pakettien lähettämis- ja vastaanottamistila

Vetäytymistila (yhteiskäyttö)

- 2 hengen äänieristetty tila, joka toimii sekä sisäisiin kokouksiin että asiakastapaamisiin
- Savonlinnan kaupungin ympäristöterveys: 1 pv/viikko

Varastotilat

- Terveystarkastajalla tarve pienelle varastointitilalle lähetyksen lähettämisen ja vastaanottamisen vuoksi

Henkilöstön taukotila

- yhteinen kaikille
- pienkeittiö, jota voidaan hyödyntää myös kokouskahvituksissa

Henkilöstön sosiaalitilat

- tarvittavat puku- ja pesutilat, vain vähäinen käyttö

2.8. Työllisyydenhoito (Mikkelin kaupunki)

Toiminnan kuvauksen muodostamisen pohjana on käytetty hallintojohtajan ja Lammen Asuntojen toimitusjohtajan sijaisen Antti Kinnunen haastattelua sekä Juvan kunnan toimittamia kirjallisia materiaaleja.

Toiminta

Mikkelin alla tulevaisuudessa toimiva työllisyydenhoidon yksikkö toimii tällä hetkellä Toimintatalo Juvantie 7:ssä. Kunnan virastotaloa mitoittaessa otetaan huomioon heidän tilatarpeensa, sillä tulevaisuudessa he työskentelevät kunnan ulkopuolisena vuokralaisena kunnan virastotalolla. Työllisyydenhoidon alla työskentelee kaksi henkilöä. Työ tapahtuu pääsääntöisesti omissa työhuoneissa, sillä työntekijöillä on päivittäin asiakastapaamisia. Tapaamisten luonteen vuoksi tapaamiset on toteutettava työntekijöiden omissa toimistohuoneessa, jotka on varusteltu varapoistumistiellä, hälytysjärjestelmällä ja kameravalvonnalla. Pienten 1-2 asiakkaan tapaamisten lisäksi on silloin tällöin tarvetta suuremmalle kokous/vetäytymistilalle, jonne on asiakkaiden ja työllisyydenhoidon työntekijän lisäksi mahdollista muutama muu henkilö (kuten sosiaaliviranomaiset).

Haahtela

Tilat

Esitetyt tilatarpeet on listattu alla.

Toimistohuone 1 hlö, 2 kpl

- Työllisyydenhoito, molemmille työntekijöille omat työhuoneet
- tietotyöpisteet, asiakastuolit 2 kpl
- asiakastapaamisten luonteen vuoksi tilassa tarve varapoistumisteille, hälytyslaitteille ja kameravalvonnalle

Toimistoaputilat

- yhteinen kopiointi- ja tulostusmahdollisuus
- toimistotarvikkeet
- pakettien lähettämis- ja vastaanottamistila

Henkilöstön taukotila

- yhteinen kaikille
- pienkeittiö, jota voidaan hyödyntää myös kokouskahvituksissa

Henkilöstön sosiaalityilat

- tarvittavat puku- ja pesutilat, vain vähäinen käyttö

2.9. Kirjasto

Toiminnan kuvauksen muodostamisen pohjana on käytetty kirjasto- ja kulttuurikoordinaattori Johanna Kuusiston sekä kirjaston henkilöstön Kirsti Montosen, Anu Laukkasen ja Piia Häkkisen haastatteluja sekä Juvan kunnan toimittamia kirjallisia materiaaleja.

Toiminta

Yleisen kunnan kirjaston tehtävänä on tarjota pääsy aineistoihin, tietoon ja kulttuurisisältöihin; ylläpitää monipuolista ja uudistuvaa kokoelmaa; edistää lukemista ja kirjallisuutta; tarjota tietopalvelua, ohjausta ja tukea tiedon hankintaan ja käyttöön sekä monipuoliseen lukutaitoon; tarjota tiloja oppimiseen, harrastamiseen, työskentelyyn ja kansalaistoimintaan sekä edistää yhteiskunnallista ja kulttuurista vuoropuhelua.

Yleisen kirjaston tehtävänä on edistää kuntalaisten yhdenvertaisia mahdollisuuksia sivistykseen ja kulttuuriin; tiedon saatavuutta ja käyttöä; lukemiskulttuuria ja monipuolista lukutaitoa; mahdollisuuksia elinikäiseen oppimiseen ja osaamisen kehittämiseen sekä aktiivista kansalaisuutta, demokratiaa ja sananvapautta.

Juvan kirjasto on maksuton, ei-kaupallinen julkinen tila, jolla on vahva sivistyksellinen tehtävä ja lisäksi se on tärkeä tapaamispaikka kaikenikäisille kuntalaisille. Kirjaston pääasialliset toiminnot asiakkaille ovat kirjojen ja muun aineiston lainaaminen sekä palauttaminen; kirjojen, lehtien ja muun aineiston lukeminen sekä opiskelu; kirjaston tietokoneiden käyttäminen ja lisäksi kirjasto toimii tärkeänä viihtymispaikkana lapsille ja nuorille ennen ja jälkeen koulun sekä kaikille kuntalaisille vapaana oleskelu- ja kokoontumistilana ja työskentelypaikkana. Kirjasto tarjoaa myös digineuvontaa. Kirjastossa järjestetään lisäksi paljon kaikille kuntalaisille vapaita, ilmaisia tapahtumia. Kirjaston, varhaiskasvatuksen ja koulun välinen tiivis yhteistyö on olennaista lasten- ja nuorten lukemaan oppimiseen ja kulttuurikasvatukseen.

Asiakkaita käy kirjastossa 65 167 kävijää/vuosi (2023). Asiakkaiden käytössä on kirjastomateriaalin lisäksi lukualue, tietokoneita (5 kpl), printteri ja kopiokone. Lehdenlukualueelle sekä ympäri kirjastoa on hyvä varata luku- ja opiskelupaikkoja, tällä hetkellä paikkoja on käytössä 48. Pienille lapsille sekä nuorille on lisäksi omat oleskelu- ja lukualueet. Kirjastotilassa on myös näyttelytilaa, joita varten on hyvä varata sekä seinäpinta-alaa että kaksi vitriiniä. Kirjaston oman aineiston näyttelyihin on käytössä pöytiä 4, matalien hyllyjen päällisiä n.17 metriä

Haahtela

ja esittelytelineitä 6, liikuntavälinehyily ja asiakkaiden tuo- ja vie kärry. Asiakaspalvelupisteellä täytyy olla varatuille aineistoille oma tilansa. Omatoimiaikana täytyy olla palautuslaatikko. Ovesa on oltava palautusluukku, jolla sisäpuolella lukollinen laatikko.

Kirjastossa järjestetään paljon erilaisia kulttuuritapahtumia sekä luokkavierailuita. Tapahtumat on nykyisin järjestetty kirjaston olohuoneessa, joka on avoin tila kokoelma-alueen yhteydessä sijaitsevalla lukualueella. Tapahtumia varten siirretään tarvittava määrä tuoleja tapahtuma-alueelle. Tämä ei ole optimaalinen ratkaisu kirjaston työrauhan kannalta. Kirjastossa tulee olla omille pienemmille tapahtumille ja esim. koululuokkavierailuille tilat, kunhan akustiset asiat huomioidaan. Tapahtumien järjestäminen kirjastotilassa tukee lukemisen edistämistä ja myös ei kirjastoa käyttävien ihmisten aktivoimista kirjojen sekä aineistojen pariin. Isommat tapahtumat voitaisiin järjestää tulevaisuudessa kunnan virastotilan muissa kokous-, tapahtuma- tai aulatiloiissa tai yhdistettynä kirjastotilaan avaamalla esimerkiksi seinää.

Laajempien ryhmien tapahtumien lisäksi kirjastossa järjestetään erilaisia pienempiä tapaamisia, kuten yksityistä rauhaa vaativia tapaamisia, neuvotteluita tai etätapaamisia, joissa kokoontuu 1-6 henkilöä. Nämä tapahtumat/tapaamiset tarvitsevat oman, muusta kirjastoalueesta eristetyt tilan, joka olisi tärkeää olla sekä äänieristetty. Näiden lisäksi olisi tarpeen tarjota asiakkaille vetäytymistiloja äänieristystä vaativaan työskentelyyn esim. työhaastatteluja varten. Synergia kunnanviraston kanssa on mahdollinen.

Kirjastossa työskentelee tällä hetkellä 4,4 henkilöä, joista kirjaston johtaja jakaa aikansa kirjaston ja kulttuuritoimen välillä sekä yksi työntekijä työskentelee 4 päivänä viikossa. Lisäksi kirjastossa työskentelee yksi kokopäiväinen harjoittelija. Kirjaston johtaja jakaa aikansa kulttuuritoiminnan kanssa, joten tämän tilantarve on käsitelty johto ja yleishallinto -toiminnan kuvauksen yhteydessä.

Kirjasto on avoinna ma-to 9-19, pe 9-16 sekä la klo 9-14. Asiakaspalvelu on avoinna klo 10 eteenpäin sulkemiseen saakka. Kirjaston ovet avataan talviaikana jo klo 8 koululaisia varten, sillä koululaisilla on tarve viettää aikaa jossain ennen koulun ovien avautumista. Kirjasto on suljettuna pyhäpäivinä ja sunnuntaisin.

Nykyiset tilat eivät sovellu omatoimikirjaston käyttöönottoon henkilökunnan työpisteiden sijaitessa samassa tilassa muun kirjaston kanssa. Omatoimikirjastoa varten asiakastilojen tulee olla erotettu kiinteistön muista osastoista (kulunvalvonta ja turvallisuus). Omatoimikirjasto mahdollistaisi nykyistä laajemmat aukioloajat (esimerkiksi klo 7-22). Omatoimikirjastoa varten kulkua tulisi rajoittaa henkilökunnan työtiloihin sekä muuhun tiloihin, joihin asiakkaila ei ole asiaa. Omatoimikirjastossa tulisi olla pääsy asiakkaille kirjastokortilla toimivan kulunvalvonnan kautta kokoelma-alueelle sekä yleisön wc-tiloihin. Omatoimikirjastossa tulee olla kameravalvonta mahdollisia väärinkäyttötilanteita varten.

Tilat

Esitetyt tilatarpeet on listattu alla.

Työhuone 1 hlö

- kirjastonjohtaja (*käsitelty laajemmin johto ja yleishallinto -toiminnan kuvauksen alla*)

Työpistealue 5 hlö

- 2 kirjastonhoitajaa, 2 kirjastovirkailijaa sekä 1 harjoittelija
 - o 1 kirjastovirkailija ja 1 harjoittelija voivat tarpeen vaatiessa jakaa työpisteen, mutta tämä ei ole optimaalinen järjestely työn sujuvuuden kannalta
- omat henkilökohtaiset tietotyöpisteet 5 kpl, joissa tarpeeksi pöytätasotilaa kirjojen käsittelyä varten,
 - o harjoittelijan työpiste voi olla tarvittaessa pienempi
- kaappi tai avohyllysäilytys 2 hyllymetriä/hlö 5 hyllymetriä/hlö
- tilavaraus kirjavaunu varten 1 kpl/hlö (koko: 1 m x 0,5 m)
- äänieristetty, erillinen suljettava tila kirjastoalueesta, mutta kirjastotilan välittömässä yhteydessä

Haahtela

Toimistoaputilat

- yhteinen kopiointi- ja tulostusmahdollisuus
- toimistotarvikkeet
- postijakelutila: lummekuljetukset, Jasso kirjastoauton kuljetukset, saapuvat uudet kirjat ja muut paketit
- säilytystilat pleikkarille, karaokevälineille, digitointivälineille, näyttelytarvikkeille, kirjalaatikoille,
- poistokirjalaatikat
- tyhjien kirjakärryjen säilytys

Asiakaspalvelutilat

- asiakaspalvelutiskit 2 kpl (yhteiskäyttöisyys kunnanviraston kanssa)
- asiakaspalvelussa on paikalla 1 hlö kerrallaan (vuorottelu 2h jaksoissa)
 - o ruuhkapiikkien aikana kutsutaan työpistealueelta kollega auttamaan, tähän mieluusti sähköinen kutsujärjestelmä, joka olisi yhteydessä kirjaston henkilökunnan työpistealueelle
- lisäksi itsepalvelupiste itsenäistä lainausta ja palautusta varten

Kokoelma-alueet

Kokoelman laajuus on tällä hetkellä 78 588 (2023) ja lainoja tehdään vuodessa n. 100 000 (2023). Tulevaisuuden materiaalin määrä on ennustettu alla:

- lasten ja nuorten kokoelma-alue (kauno- ja tietokirjallisuus), 16 500 nidettä
- aikuisten kokoelma-alue (kauno- ja tietokirjallisuus), 40 000 nidettä
- dvd:t, cd:t ja muu audiovisuaalinen kokoelma-alue, 4 000 nidettä
- lehtikokoelma-alue, 75 nimekettä, säilytysaika 1-5 vuotta /per vuosikerta
- Kotiseutuaineiston kokoelma-alue, 2 000 nidettä – nämä eivät vähene, vaan lisääntyvät
- kirjavarasto 5 000 nidettä, pitää sisällään kausiaineistot kuten joulukirjat
- = yhteensä 67 687,5 nidettä

Luku- ja opiskelualueet

- Pienten lasten lukualue
 - o kalusteissa otettava huomioon pienet lapset
- Nuorten lukualue
 - o äänieristetty tila lasiovella/seinällä
- Lehtikokoelman lukualue + lehtisäilytyskaapit
- Muu lukualue
 - o sijoittelu kokoelma-alueiden lomassa
- Tietotyöalue
 - o 5 työskentelypaikkaa
 - o printteri ja kopiokone

Tapahtumatilat (yhteiskäyttö)

- aulatila 60 hlö, 2 h/viikko
 - o satutunti, muut isot tapahtumat

Kokouksetilat (yhteiskäyttö)

- kokoustila max 20 hlö, 4 h/viikko
 - o luokkavierailut, kansalaisopisto, karaoke
- kokoustila max 10 hlö, 6 h/viikko
 - o lukupiirit, henkilöstön työkokoukset, sosiaalitoimen tapaamiset, lukukoiratapahtumat
- vetäytymistila 2 hlö
 - o asiakkaiden itsenäinen työskentely

Henkilöstön taukotila

- voi olla yhteinen kunnanviraston kanssa
- pienkeittiö, jota voidaan hyödyntää myös kokouskahvitauksissa

Haahtela

- pienkeittiön sijainti tapahtuma ja kirjastotilojen läheisyydessä olisi tarpeen tapahtumien kahvitusta varten

Henkilöstön sosiaalityt

- tarvittavat puku- ja pesutilat

Juvan kirjasto ja kunnanvirasto

Kehitetty tilaohjelma

Haahtela-tarjoushintaindeksi™ 94,8/8.2024
Indeksialue 6
Huoneistoala 1 610,9 m²
Bruttoala 1 814,0 brm²
Tilavuus 7 528,0 rm³
Jakaja 1 610,9 m²

51900 Juva

Tilaluettelo

	kpl	m²/kpl	m²	m² yhteensä
Juvan kirjasto ja kunnanvirasto				
TIIETOTYÖ				
Työtilat				
Toimistohuone 1 hlö, johto ja yleishallinto	7	10,2	71,1	71,1
Toimistohuone 1 hlö, ICT-tukihenkilö	1	12,6	12,6	12,6
Toimistohuone 1 hlö, sivistystoimi	6	10,2	61,0	61,0
Toimistohuone 1 hlö, Järvi-Saimaan Palvelut	1	10,2	10,2	10,2
Toimistohuone 4 hlö, johto ja yleishallinto	1	28,7	28,7	28,7
Toimistohuone 3 hlö, sivistystoimi	1	21,4	21,4	21,4
Toimistohuone 3 hlö, tekninen toimi	1	21,4	21,4	21,4
Toimistohuone 4 hlö, Järvi-Saimaan Palvelut	1	28,7	28,7	28,7
Toimistohuone 2 hlö, Järvi-Saimaan Palvelut	1	13,8	13,8	13,8
Toimistohuone 1 hlö, tekninen toimi	2	10,2	20,3	20,3
Toimistohuone 2 hlö, Lammen Asunnot	1	16,1	16,1	16,1
Toimistohuone 2 hlö, maaseutu- ja lomatoimi	1	18,8	18,8	18,8
Toimistohuone 5 hlö, kirjaston henkilöstö	1	40,9	40,9	40,9
Toimistohuone 1 hlö, työllisyydenhoito	2	10,2	20,3	20,3
Käytävä	3	35,5	106,4	106,4
Ei kantavat rakennusosat			24,1	24,1
Työtilat yhteensä	1		515,8	515,8
Työtilojen aputilat				
Vetäytymistila	4	7,0	28,1	28,1
Vetäytymistila, vuokralaiset	1	7,0	7,0	7,0
Postijakelu	1	7,7	7,7	7,7
Toimistoaputila	1	9,2	9,2	9,2
Käytävä	1	16,2	16,2	16,2
Ei kantavat rakennusosat			4,3	4,3
Työtilojen aputilat yhteensä	1		72,5	72,5
Tietotyö yhteensä				588,3
KIRJASTO				

REALAIZER

TILAT Tilaluettelo

Selite	kpl	m ² /kpl	m ²	m ² yhteensä
Avokokoelma- ja asiakastilat				
Kokoelma-alue, Aikuiset	1	201,4	201,4	201,4
Kokoelma-alue, Lapset ja nuoret	1	53,7	53,7	53,7
Kokoelma-alue, Lehdet	1	32,4	32,4	32,4
Kokoelma-alue, Audio-visuaalinen aineisto	1	7,2	7,2	7,2
Lukualue, Nuoret	1	19,5	19,5	19,5
Itsepalvelupiste	1	2,4	2,4	2,4
Käytävä	1	21,0	21,0	21,0
Ei kantavat rakennusosat			2,6	2,6
Avokokoelma- ja asiakastilat yhteensä	1		340,3	340,3
Kirjasto yhteensä				340,3
KOKOONTUMINEN				
Kokoustilat				
Kokoushuone, 5hlö	1	14,5	14,5	14,5
Kokoushuone 10 hlö	2	25,0	50,0	50,0
Kokoushuone 20 hlö	1	45,9	45,9	45,9
Käytävä	1	35,6	35,6	35,6
Ei kantavat rakennusosat			5,9	5,9
Kokoustilat yhteensä	1		152,0	152,0
Aula- ja sisääntulotilat				
Aula	1	46,7	46,7	46,7
Tuulikaappi	1	9,6	9,6	9,6
Palvelupiste	1	24,7	24,7	24,7
WC	1	3,3	3,3	3,3
WC, esteetön	1	7,3	7,3	7,3
Käytävä	1	7,7	7,7	7,7
Ei kantavat rakennusosat			1,1	1,1
Aula- ja sisääntulotilat yhteensä	1		100,4	100,4
Kokoontuminen yhteensä				252,4
HENKILÖSTÖ				
Virkistystilat				
WC	4	1,8	7,1	7,1
Keittotila	1	6,4	6,4	6,4
Taukotila	1	27,8	27,8	27,8
Käytävä	1	11,5	11,5	11,5
Ei kantavat rakennusosat			1,8	1,8
Virkistystilat yhteensä	1		54,6	54,6
Puku- ja pesutilat				
Pukuhuone	2	6,8	13,6	13,6
Pesuhuone	2	1,7	3,4	3,4
Käytävä	1	4,3	4,3	4,3
Ei kantavat rakennusosat			0,7	0,7
Puku- ja pesutilat yhteensä	1		22,1	22,1
Henkilöstö yhteensä				76,7
ARKISTOINTI JA VARASTOINTI				

REALAIZER

TILAT Tilaluettelo

Selite	kpl	m ² /kpl	m ²	m ² yhteensä
Päätearkistointi				
Päätearkisto	1	49,0	49,0	49,0
Kotiseutuarkisto	1	8,8	8,8	8,8
Käytävä	1	13,0	13,0	13,0
Ei kantavat rakennusosat			0,2	0,2
Päätearkistointi yhteensä	1		71,0	71,0
Lähiarkistointi				
Lähiarkisto	1	22,5	22,5	22,5
Käytävä	1	5,9	5,9	5,9
Ei kantavat rakennusosat			0,1	0,1
Lähiarkistointi yhteensä	1		28,4	28,4
Varastotilat				
Varastohuone, kirjasto	1	2,5	2,5	2,5
Varastohuone, ympäristöterveys Savonlinna	1	2,5	2,5	2,5
Kirjavarasto	1	12,6	12,6	12,6
Käytävä	1	5,4	5,4	5,4
Ei kantavat rakennusosat			0,6	0,6
Varastotilat yhteensä	1		23,5	23,5
Arkistointi ja varastointi yhteensä				122,9

JUVAN KIRJASTO JA KUNNANVIRASTO YHTEENSÄ

1380,7

Yhteistoiminnot

KIINTEISTÖ

Siivoustilat

Siivoustila	1	4,9	4,9	4,9
Ei kantavat rakennusosat			0,3	0,3
Siivoustilat yhteensä	1		5,2	5,2

Muut kiinteistönhuoltotilat

Varastohuone	1	5,0	5,0	5,0
Ei kantavat rakennusosat			0,1	0,1
Muut kiinteistönhuoltotilat yhteensä	1		5,1	5,1

VSS-tilat

VSS-tekniikka- ja välinevaraus	1	5,0	5,0	5,0
Ei kantavat rakennusosat			0,0	0,0
VSS-tilat yhteensä	1		5,0	5,0

Kiinteistö yhteensä

15,3

TALOTEKNIikka

Ilmanvaihtotilat

IV-konehuone	1	57,1	57,1	57,1
Ei kantavat rakennusosat			0,1	0,1
Ilmanvaihtotilat yhteensä	1		57,2	57,2

REALAIZER

TILAT Tilaluettelo

Selite	kpl	m ² /kpl	m ²	m ² yhteensä
Talotekniikkatilat				
Vesimittaritila	1	1,7	1,7	1,7
Sähkö- ja teletila	1	2,4	2,4	2,4
Jäähdytyslaitetila	1	12,1	12,1	12,1
Lämmönjakohuone	1	9,0	9,0	9,0
Muuntamotila	1	11,2	11,2	11,2
Sähköpääkeskustila	1	3,5	3,5	3,5
Ryhmäkeskustila	3	0,9	2,8	2,8
Ristikytkentätila	3	2,4	7,2	7,2
Ei kantavat rakennusosat			3,3	3,3
Talotekniikkatilat yhteensä	1		53,1	53,1
Talotekniikka yhteensä				110,3
OSASTOIVA LIIKENNE				
Osastoivat liikennetilat				
Porrashuone	3	16,9	50,8	50,8
Porrasaula	2	18,2	36,5	36,5
Tuulikaappi	2	8,6	17,3	17,3
Ei kantavat rakennusosat			0,1	0,1
Osastoivat liikennetilat yhteensä	1		104,6	104,6
Osastoiva liikenne yhteensä				104,6
YHTEISTOIMINNOT YHTEENSÄ				230,2
KEHITETTY TILAOHJELMA YHTEENSÄ				1 610,9

LASKENTA-
MUISTIO

5.8.2024

Haahtela-yhtiöt
Bulevardi 16 B
00120 Helsinki
+358 201 101 200
www.haahtela.fi

Tilaja

Juvan kunta

Hanke

Juvan kunnanviraston ja kirjaston tarveselvitys, Juva, alustavat kustannus- ja hiilijalanjälkiarviot sekä rahoituslaskelmat

Laskentamuistio

Juvan kunnanvirasto ja kirjasto

Tavoitehintalaskelma on laadittu Realizer -simulaatiomallilla käyttäen sen Tilat-moduulia. Laskelma on tehty Haahtela-tarjoushintaindeksin hintatasossa elokuu 2024, pisteluku 94,75.

Kustannus- ja hiilijalanjälkiarviot on laskettu neljälle eri skenaariolle (VE1, VE2, VE3 ja VE4). Tilat vastaavat laatu- ja varustelutasoltaan normaaleja kunnanviraston ja kirjaston tiloja. Kustannusarvioiden pohjalta mallinnettiin lisäksi vaihtoehtoisia erilaisia rahoitusvaihtoehtoja. Kaikki hinnat ovat arvolisäverottomia (alv 0 %).

1. Lähtötiedot

- Tilaohjelma (1 570 hum²) vaihtoehtoisille VE2, VE3 ja VE4 on laadittu kunnanvirasto ja kirjaston henkilökunnan haastattelujen perusteella. Tilaohjelman tarkemmat tiedot löytyvät Liitteestä 2. Haastatteluiden kuvaukset löytyvät Liitteestä 1.
- Tilaohjelma vaihtoehtoiselle 1 perustuu lähtötietoina saatuihin kunnanviraston ja kirjaston pohjakuviin.
- Korjausohjelman laajuudet vaihtoehtoisissa VE1 ja VE2 perustuvat lähtötietoina saatuihin kunnanviraston ja kirjaston PTS-suunnitelmiin ja kuntoarvioihin.
- Tontin sijainti: Juva

VE1: Kunnanviraston ja kirjaston peruskorjaus nykyisessä laajuudessaan

- Lähtötietoina oleva tilaohjelma: kunnanvirasto 5 300 hum², 6 200 brm²; kirjasto 730 hum², 820 brm²
- Tontin pinta-ala: kunnanvirasto 3 500 m², kirjasto 1 600 m²

VE2: Kunnanviraston ja kirjaston perusparannus ja osittainen purku

- Lähtötietoina oleva tilaohjelma 1 570 hum²; koko hanke 2 000 hum², 2 300 brm²
 - o Säilyvä rakennusosa on rajattu olemassa olevasta rakennuksesta huomioiden liikuntasaumien. Huonealaeroa tilaohjelmaan on 387,2 brm². Huonealaeroa jätettiin liikuntasaumojen sijoittelu sekä sovitussuunnitelman huomioiden. Lisäksi rakennuksen kellarikerrokseen voidaan sijoittaa vain rajattu osa tilaohjelman tiloista.
- Tontin pinta-ala 3 500 m²
- Tontilta olevan purettavan rakennuksen pinta-ala 3 800 m²

LASKENTA-
MUISTIO

5.8.2024

Haahtela-yhtiöt
Bulevardi 16 B
00120 Helsinki
+358 201 101 200
www.haahtela.fi

VE3: Uudisrakennus, Kukkokoulun tontille

- Lähtötietoina oleva tilaohjelma 1 570 hum²; 1 800 brm²
- Tontin pinta-ala 10 000 m²
- Tontilta olevan purettavan rakennuksen pinta-ala 3 900 m²

VE4: Uudisrakennus, muu tontti

- Lähtötietoina oleva tilaohjelma 1 570 hum²; 1 800 brm²
- Tontin pinta-ala 3 300 m²
- Tontilta olevan purettavan rakennuksen pinta-ala 2 200 m²

2. Laajuus, kustannus ja hiilijalanjälki

Arviot perustuvat:

- Kuvattujen toimintojen tarvitsemien tilojen toteuttaminen rakennuksiin
- Saatuihin korjaustarveselvityksiin rakennuksien nykytilasta ja korjaustoimenpiteiden laajuudesta
- Rakentamisen sekä elinkaaren (50 vuotta) aikaiseen käyttöön ja ylläpitoon. Elinkaaren jälkeisen purun vaikutuksia kustannuksiin ei ole huomioitu.
- Haahtela-tarjoushintaindeksiin 8/2024 (pisteluku 94,75)
 - o Sisältää: rakennus- ja tekniikkaosat sekä rakennustehtävät varauksineen
 - o Ei sisällä: väistötilat, muutot, irtokalusteet, rahoituskustannukset jne.

VE1:

- Mallinnettu pinta-ala yhteensä **7 000 brm²**
 - o Kirjasto 730 hum², 740 htm², 820 brm²
 - o Kunnanvirasto 5 300 hum², 5 500 htm², 6 100 brm²
- Kustannusarvio yhteensä **13 500 000 €**
 - o Kirjasto 2 700 000 €, neliöhinta 3 677 €/htm²
 - o Kunnanvirasto 10 800 000 €, neliöhinta 1 973 €/htm²
- Hiilijalanjälki yhteensä: **8 200 tonnia CO₂e**
 - o Kirjaston elinkaaren päästö: 1 050 tonnia CO₂e
 - Ennen käyttöä 340 tonnia CO₂e
 - Käytön aikana 560 tonnia CO₂e
 - Elinkaaren loppu 150 tonnia CO₂e
 - o Kunnanviraston elinkaaren päästö: 7 100 tonnia CO₂e
 - Ennen käyttöä 1 250 tonnia CO₂e
 - Käytön aikana 5 210 tonnia CO₂e
 - Elinkaaren loppu 650 tonnia CO₂e

VE2:

- Mallinnettu pinta-ala: 2 000 hum², 2 050 htm², **2 340 brm²**
- Kustannusarvio: **6 300 000 €**, neliöhinta 3 065 €/htm²
 - o Purun osuus 420 000 €
- Hiilijalanjälki **2 400 tonnia CO₂e**
 - o Ennen käyttöä 780 tonnia CO₂e
 - o Käytön aikana tonnia 1 350 CO₂e
 - o Elinkaaren loppu tonnia 300 CO₂e

LASKENTA-
MUISTIO

5.8.2024

Haahtela-yhtiöt
Bulevardi 16 B
00120 Helsinki
+358 201 101 200
www.haahtela.fi

VE3:

- Mallinnettu pinta-ala: 1 570 hum², 1 610 htm², **1 810 brm²**
- Kustannusarvio: **7 000 000 €**, neliöhinta 4 351 €/htm²
 - o Purun osuus 460 000 €
- Hiilijalanjälki **2 700 tonnia CO₂e**
 - o Ennen käyttöä 1 180 tonnia CO₂e
 - o Käytön aikana tonnia 1 160 CO₂e
 - o Elinkaaren loppu tonnia 350 CO₂e

VE4:

- Mallinnettu pinta-ala: 1 570 hum², 1 610 htm², **1 810 brm²**
- Kustannusarvio: **6 600 000 €**, neliöhinta 4 087 €/htm²
 - o Purun osuus 310 000 €
- Hiilijalanjälki **2 700 tonnia CO₂e**
 - o Ennen käyttöä 1 170 tonnia CO₂e
 - o Käytön aikana tonnia 1 150 CO₂e
 - o Elinkaaren loppu tonnia 350 CO₂e

3. Tavoitehinta- ja hiilijalanjälkilaskelmien laskenta-oletukset

3.1. VE1

3.1.1. Kirjasto

Alue

- Maa-alueen pinta-alaksi on määritetty 1 600 m².
- Tontilla on mallinnettu sijaitsemaan 21 kpl autopaikkoja.
- Tontille on mallinnettu 7 m² pihavarasto.
- Kiinteistövero ei ole määritetty kiinteistölle
- Saatujen tietojen mukaan, ei ole tarvetta maapohjan vahvistukselle eikä paalutukselle. Tontin maalajiksi on oletettu moreeni.
- Piha-alueen laatu on määritetty tavanomaiseksi.
- Alueelle on mallinnettu videovalvonta.

Rakennus

- Oletusrunkoratkaisuna on betonirunko, paikallavalettu.
- Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri on määritetty tavanomaiseksi.
- Rakennuksen massoittelu on oletettu tavanomaiseksi. Rakennus on mallinnettu 2. kerroksisena, kerroksessa 2 sijaitsee ainoastaan IV-konehuone.
- Vaipalle ei ole oletettu turvasuojausta.
- Alueella on oletettu olevan videovalvonta.
- Lämpö ja kylmä: Lämmön tuotantotavaksi on valittu kaukolämpö, ei lämmöntalteenottoa. Kylmän tuotantona ilmakylmä.
- Vesi: Liittymä kunnallistekniikkaan sekä käyttöveden että jäteveden osalta; ei sprinklerivettä

**LASKENTA-
MUISTIO**

5.8.2024

Haahtela-yhtiöt
Bulevardi 16 B
00120 Helsinki
+358 201 101 200
www.haahtela.fi

Tilat

- Tilat on mallinnettu saatujen pohjakuvien pinta-alojen mukaisesti.
- Tilojen ominaisuudet on määritetty pääsääntöisesti Realaizer -järjestelmän oletus-ominaisuuksiin perustuen.

3.1.2. Kunnanvirasto**Alue**

- Maa-alueen pinta-alaksi on määritetty 3 500 m².
- Tontilla sijaitseva paikoitusalue säilyy lähtökohtaisesti nykyisen kaltaisena.
- Yhteispaikotus on lisäksi järjestetty viereisellä LPA-tontilla.
- Kiinteistövero ei ole määritelty kiinteistölle.
- Saatujen tietojen mukaan, ei ole tarvetta maapohjan vahvistukselle eikä paalutukselle. Tontin maalajiksi on oletettu moreeni.
- Piha-alueen laatu on määritetty tavanomaiseksi.
- Alueelle on mallinnettu videovalvonta.

Rakennus

- Oletusrunkoratkaisuna on betonirunko, paikallavalettu.
- Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri on määritetty tavanomaiseksi.
- Rakennuksen massoittelu on oletettu tavanomaiseksi. Rakennus on mallinnettu pohjakuvien mukaisesti 4. kerroksisena.
- Vaipalle ei ole oletettu turvasuojausta.
- Alueella on oletettu olevan videovalvonta.
- Lämpö ja kylmä: Lämmön tuotantotavaksi on valittu kaukolämpö, ei lämmöntalteenottoa. Kylmän tuotantona ilmakylmä.
- Vesi: Liittymä kunnallistekniikkaan sekä käyttöveden että jäteveden osalta; ei sprinklerivettä

Tilat

- Tilat on mallinnettu saatujen pohjakuvien pinta-alojen mukaisesti.
- Tilojen ominaisuudet on määritetty pääsääntöisesti Realaizer -järjestelmän oletus-ominaisuuksiin perustuen.

3.1.3. Korjaukset (Kunnanvirasto ja kirjasto)

Laskelma toteutettiin korjausohjelmanä. Kiinteistöön on mallinnettu laaja peruskorjaus, sillä rakennuksissa on todettu kosteus- ja sisäilmaongelmia. Kokonaiskorjausaste on kunnanviraston osalta 84 % ja kirjaston osalta 114 %. Alla eritelty tarkemmin mitä korjauksiin on laskettu sisältyväksi.

Alue

- Perusmuurin viereinen kaivu ja täyttö uusitaan 100 %.
- Alueen maankaivu ja louhintä uusitaan 50 % tontin pinta-alasta.
- Salaojat uusitaan 100 %.
- Tontin liikennealueiden ja viheralueen pintarakenteet uusitaan 100 %.
- Aluerakenne ja aluevarusteet uusitaan.
- Lämpö ja kylmä, käyttövesi, jätevesi, sadevesikaivot ja alueen sadevesiviemärit, valaistuksen maakaapelit, aluevalaisimet, sähkölämmityksen maakaapeli ja alueen pääte-laite uusitaan.

LASKENTA-
MUISTIO

5.8.2024

Haahtela-yhtiöt
Bulevardi 16 B
00120 Helsinki
+358 201 101 200
www.haahtela.fi

Rakennus

- Rakennuksen maankaivusta ja louhinnasta uusitaan 50 %.
- Rakennuksen täytöstä uusitaan 50 %.
- Rakennuksen vahvistukseen ja perustuksiin ei tehdä toimenpiteitä.
- Rakennuksen alapohjaan tehdään paljon aukaisuja 100 %.
- Rakennuksen runkoon tehdään paljon aukkoja ja paikkauksia 100 %.
- Maanvastainen ulkoseinä uusitaan pintarakenteiden osalta (100 %).
- Ulkoseinään toteutetaan verhouksen ja lämmöneristeen uusiminen 100 %.
- Yläpohjarakenteita uusitaan osin ja lämmöneristys uusitaan 100 %.
- Räystäsrakenne uusitaan 100 %.
- Vesikate uusitaan 100 %.
- Lämpö ja kylmä pääjakelu ja keskuslaite, käyttövesi (pääjakelu), jätevesi (pääjakelu), rakennuksen sisäpuolinen sadevesiviemäri, ilmanvaihtokone ja ilmanvaihdon pääjakelu, sähkön pääjakelu (kaapeli ja keskuslaite), automaatio (keskusjärjestelmä, kaapeli ja päätepiste), tilaelementit uusitaan 100 %.
- Hissikori uusitaan 100 %.
- Häiriötön sähkönsyöttöön (kaapeli ja keskuslaite) ei tehdä toimenpiteitä.

Tilaryhmät

- Äänentoistojärjestelmät, ovipuhelinjärjestelmä, murtoilmaisujärjestelmä, keskuslukitusjärjestelmä ja kulunvalvontajärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan.

Tilat: Kunnanvirasto

- Ulkoikkunat, väliseinät, väliovet, lattiapinnat, seinäpinnat, kattopinta, tilakalusteet ja -varusteset, tilalaitteet, lämpö (kytkentäjohtot ja päätelaite), kylmä (kytkentäjohto ja päätelaite), käyttövesi (kytkentäjohtot ja päätelaite), jätevesi (kytkentäjohtot ja päätelaite), ilmanvaihdon tilajako ja päätelaitteet), kohdepoisto, höyry, kaasu, paineilma, palotorjunta, vedenkäsittely, laite- ja kulutussähkö, valaistus (kaapeli ja valaisimet), sähkölämmitys, antennijärjestelmä, yleiskaapelointijärjestelmä, kuulojärjestelmä, kuulolaittejärjestelmä, av-järjestelmä, merkinantojärjestelmä ja erityiset siirtolaitteet uusitaan täysin.
- Ulko-ovet ja osastoivat ovet maalataan ja helat uusitaan.
- Väliseiniin toteutetaan perusteellinen kunnostus.
- Lattia- ja seinäpintojen päällysteet uusitaan.

Tilat: Kirjasto

- Ulkoikkunat, ulko-ovi, osastoivat ovet, väliseinät, väliovet, lattiapinnat, seinäpinnat, kattopinta, tilakalusteet ja -varusteset, tilalaitteet, lämpö (kytkentäjohtot ja päätelaite), kylmä (kytkentäjohto ja päätelaite), käyttövesi (kytkentäjohtot ja päätelaite), jätevesi (kytkentäjohtot ja päätelaite), ilmanvaihdon tilajako ja päätelaitteet), kohdepoisto, höyry, kaasu, paineilma, palotorjunta, vedenkäsittely, laite- ja kulutussähkö, valaistus (kaapeli ja valaisimet), sähkölämmitys, antennijärjestelmä, yleiskaapelointijärjestelmä, kuulojärjestelmä, kuulolaittejärjestelmä, av-järjestelmä, merkinantojärjestelmä ja erityiset siirtolaitteet uusitaan täysin.

Hanke

- Tavoitehintalaskelmassa on huomioitu 8 % rakentamisvastuiksi rakennuksen ja

**LASKENTA-
MUISTIO**

5.8.2024

Haahtela-yhtiöt
Bulevardi 16 B
00120 Helsinki
+358 201 101 200
www.haahtela.fi

työmaan kustannuksista.

- Tavoitehintalaskelmassa on huomioitu 10 % varausta kokonaishinnasta.

3.2. VE2**Kiinteistö ja piha-alue**

- Maa-alueen pinta-alaksi on määritetty 3 500 m².
- Tontilla sijaitseva paikoitusalue säilyy lähtökohtaisesti nykyisen kaltaisena.
- Yhteispaikotus on lisäksi järjestetty viereisellä LPA-tontilla.
- Kiinteistövero ei ole määritelty kiinteistölle.
- Tontilla olevasta rakennuksesta on mallinnettu purettavaksi 3 800 m². Poistettava maa-aines on määritelty täyttökelpoiseksi.
- Täyttömaan tuonnin ja jäteaineen viennin etäisyydeksi on määritelty 50 km.
- Saatujen tietojen mukaan, ei ole tarvetta maapohjan vahvistukselle eikä paalutukselle. Tontin maalajiksi on oletettu moreeni.
- Piha-alueen laatu on määritetty tavanomaiseksi.
- Alue on videovalvottu.

Rakennus

- Oletusrunkoratkaisuna on betonirunkoelementti.
- Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri on määritetty tavanomaiseksi.
- Rakennuksen massoittelu on oletettu tavanomaiseksi. Rakennus on mallinnettu 3. kerroksisena, kerroksessa 3 sijaitsee ainoastaan IV-konehuone ja teknisiä tiloja.
- Yhteydet: Henkilöhissee 1 kpl
- Suojaus: Kevyt vaipan turvasuojaus. Turvasuojausosuus 32 %. Väestönsuojan pinta-ala 29 m². Alueella on oletettu olevan videovalvonta.
- Lämpö ja kylmä: Lämmön tuotantotavaksi on valittu kaukolämpö ja lämmöntalteenotto. Kylmän tuotantona ilmakylmä.
- Vesi: Liittymä kunnallistekniikkaan sekä käyttöveden että jäteveden osalta; ei sprinklerivettä

Tilat

- Talotekniikka-, käytävä-, osastoiva liikenne-, VSS- ja liikennetilat on mallinnettu Realaizerin oletusmitoituksilla tilojen tyypillisiin yhteystarpeisiin perustuen.
- Tilojen ominaisuudet on määritetty pääsääntöisesti Realaizer -järjestelmän oletusominaisuuksiin perustuen. Tilojen ominaisuuksia on tarkennettu lisäksi seuraavasti:

3.2.1. Korjaukset

Laskelma toteutettiin korjausohjelmanä. Kiinteistöön on mallinnettu erittäin laaja peruskorjaus, sillä rakennuksissa on todettu kosteus- ja sisäilmaongelmia. Kokonaiskorjausaste on 88 %. Alla eritelty tarkemmin mitä korjauksiin on laskettu sisältyväksi.

Alue

- Rakennuksen purettava osa (3 800 m²) puretaan kokonaisuudessaan.
- Alueen maankaivu ja louhinta uusitaan täysin 50 % tontin pinta-alasta.
- Alueen täyttö uusitaan 50 %.
- Tontin liikennealue ja viheralue uusitaan kokonaisuudessaan.

**LASKENTA-
MUISTIO**

5.8.2024

Haahtela-yhtiöt
Bulevardi 16 B
00120 Helsinki
+358 201 101 200
www.haahtela.fi

- Aluerakenne ja aluevarusteet uusitaan kokonaisuudessaan.
- Lämpö ja kylmä, käyttövesi, jätevesi, sadevesikaivot ja alueen sadevesiviemärit, valaistuksen maakaapelit, aluevalaisimet, sähkölämmityksen maakaapeli ja alueen päätelaitte uusitaan täysin.

Rakennus

- Rakennuksen maankaivu ja louhinta uusitaan 50 %:sti.
- Rakennuksen täyttö uusitaan 100 %
- Rakennuksen vahvistukseen ja perustuksiin ei tehdä toimenpiteitä.
- Rakennuksen alapohja uusitaan 100 %.
- Rakennuksen runkoon tehdään erittäin paljon aukkoja ja paikkauksia 100 %.
- Maanvastainen ulkoseinä uusitaan pintarakenteiden osalta (100 %).
- Ulkoseinät uusitaan 100 %.
- Yläpohjarakenne uusitaan 100 %.
- Räystäsrakenne uusitaan 100 %.
- Vesikate uusitaan 100 %.
- Lämpö ja kylmä pääjakelu ja keskuslaite, käyttövesi (pääjakelu), jätevesi (pääjakelu), rakennuksen sisäpuolinen sadevesiviemäri, ilmanvaihtokone ja ilmanvaihdon pääjakelu, sähkön pääjakelu (kaapeli ja keskuslaite), automaatio (keskusjärjestelmä, kaapeli ja päätepieste), tilaelementit uusitaan 100 %.
- Hissi uusitaan 100 %.
- Häiriötön sähkönsyöttöön (kaapeli ja keskuslaite) ei tehdä toimenpiteitä.

Tilaryhmät

- Äänentoistojärjestelmät, ovipuhelinjärjestelmä, murtoilmaisujärjestelmä, keskuslukitusjärjestelmä ja kulunvalvontajärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan.

Tilat

- Ulkoikkunat, ulko-ovi, osastoivat ovet, väliseinät, väliovet, lattiapinnat, seinäpinnat, kattopinta, tilakalusteet ja -varusteset, tilalaitteet, lämpö (kytkentäjohtot ja pääte-laite), kylmä (kytkentäjohto ja päätelaite), käyttövesi (kytkentäjohtot ja päätelaite), jätevesi (kytkentäjohtot ja päätelaite), ilmanvaihdon tilajako ja päätelaitteet, kohdepoisto, höyry, kaasu, paineilma, palotorjunta, vedenkäsittely, laite- ja kulutussähkö, valaistus (kaapeli ja valaisimet), sähkölämmitys, antennijärjestelmä, yleiskaapelointijärjestelmä, kuulojärjestelmä, kuulolaittejärjestelmä, av-järjestelmä, merkinantojärjestelmä ja erityiset siirtolaitteet uusitaan täysin.

Hanke

- Tavoitehintalaskelmassa on huomioitu 8 % rakentamisvastuiksi rakennuksen ja työmaan kustannuksista
- Tavoitehintalaskelmassa on huomioitu 10 % varausta kokonaishinnasta.

3.3. VE3**Kiinteistö ja piha-alue**

- Maa-alueen pinta-alaksi on määritetty 10 000 m².
- Tontilla sijaitseva paikoitusalue säilyy lähtökohtaisesti nykyisen kaltaisena.
- Kiinteistövero ei ole määriteltä kiinteistölle
- Tontilla olevasta rakennuksesta on mallinnettu purettavaksi 3 900 m². Poistettava

**LASKENTA-
MUISTIO**

5.8.2024

Haahtela-yhtiöt
Bulevardi 16 B
00120 Helsinki
+358 201 101 200
www.haahtela.fi

maa-aines on määritelty täyttökelpoiseksi.

- Täyttömaan tuonnin ja jäteaineen viennin etäisyydeksi on määritelty 50 km.
- Saatujen tietojen mukaan, ei ole tarvetta maapohjan vahvistukselle eikä paalutukselle. Tontin maalajiksi on oletettu moreeni.
- Piha-alueen laatu on määritetty tavanomaiseksi.

Rakennus

- Oletusrunkoratkaisuna on betonirunkoelementti.
- Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri on määritetty tavanomaiseksi.
- Yhteydet: Henkilöhisseejä 1 kpl
- Suojaus: Kevyt vaipan turvasuojaus 32 %, väestönsuojan pinta-ala 29 m².
- Lämpö ja kylmä: Lämmön tuotantotavaksi on valittu kaukolämpö ja lämmöntalteenotto. Kylmän tuotantotavaksi on mallinnettu ilmakylmä.
- Vesi: Liittymä kunnallistekniikkaan sekä käyttöveden että jäteveden osalta; ei sprinklerivettä

Tilat

- Talotekniikka-, käytävä-, osastoiva liikenne-, VSS- ja liikennetilat on mallinnettu Realizerin oletusmitoituksilla tilojen tyypillisiin yhteystarpeisiin perustuen.
- Tilojen ominaisuudet on määritetty pääsääntöisesti Realizer -järjestelmän oletusominaisuuksiin perustuen. Tilojen ominaisuuksia on tarkennettu lisäksi seuraavasti:

Hanke

- Tavoitehintalaskelmassa on huomioitu 8 % rakentamisvastuiksi rakennuksen ja työmaan kustannuksista
- Tavoitehintalaskelmassa on huomioitu 10 % varausta kokonaishinnasta.

3.4. VE4**Kiinteistö ja piha-alue**

- Maa-alueen pinta-alaksi on määritetty 3 300 m².
- Tontilla sijaitseva paikoitusalue säilyy lähtökohtaisesti nykyisen kaltaisena.
- Yhteispaikoitus on lisäksi järjestetty viereisellä LPA-tontilla.
- Kiinteistövero ei ole määritelty kiinteistölle
- Tontilta on mallinnettu purettavaksi rakennus, jonka pinta-ala on 2 200 m². Poistettava maa-aines on määritelty täyttökelpoiseksi.
- Täyttömaan tuonnin ja jäteaineen viennin etäisyydeksi on määritelty 50 km.
- Saatujen tietojen mukaan, ei ole tarvetta maapohjan vahvistukselle eikä paalutukselle. Tontin maalajiksi on oletettu moreeni.
- Piha-alueen laatu on määritetty tavanomaiseksi.
- Alue on videovalvottu.

Rakennus

- Oletusrunkoratkaisuna on betonirunkoelementti.
- Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri on määritetty tavanomaiseksi (esim. korkealuokkainen betonisandwichelementti).
- Yhteydet: Henkilöhisseejä 1 kpl
- Suojaus: Kevyt vaipan turvasuojaus 32 %, väestönsuojan pinta-ala 29 m².

**LASKENTA-
MUISTIO**

5.8.2024

Haahtela-yhtiöt
Bulevardi 16 B
00120 Helsinki
+358 201 101 200
www.haahtela.fi

- Lämpö ja kylmä: Lämmön tuotantotavaksi on valittu kaukolämpö ja lämmöntalteenotto. Kylmän tuotantotavaksi on mallinnettu ilmakylmä.
- Vesi: Liittymä kunnallistekniikkaan sekä käyttöveden että jäteveden osalta; ei sprinklerivettä

Tilat

- Talotekniikka-, käytävä-, osastoiva liikenne-, VSS- ja liikennetilat on mallinnettu Realaizerin oletusmitoituksilla tilojen tyypillisiin yhteystarpeisiin perustuen.
- Tilojen ominaisuudet on määritetty pääsääntöisesti Realaizer -järjestelmän oletusominaisuuksiin perustuen. Tilojen ominaisuuksia on tarkennettu lisäksi seuraavasti:

Hanke

- Tavoitehintalaskelmassa on huomioitu 8 % rakentamisvastuiksi rakennuksen ja työmaan kustannuksista
- Tavoitehintalaskelmassa on huomioitu 10 % varausta kokonaishinnasta.

4. Ylläpito

VE1: 480 000 €/vuosi (*Kirjasto 80 000 €/v, Kunnanvirasto 400 000 €/v*)

VE2: 140 000 €/vuosi

VE3: 130 000 €/vuosi

VE4: 130 000 €/vuosi

Ylläpitolaskelmiin on otettu huomioon kaikkien vaihtoehtojen osalta seuraavat tehtävät sekä käyttäjän että omistajan näkökulmasta:

- kiinteistönhoito
- rakennusosahuolto
- siivous
- sähkö
- vesi
- tekstiilihuolto
- kiinteistön johto

5. Muut purut

Purkujen hinnat arvioitiin nykyisten kirjaston, kunnanviraston, Kukkokoulun ja muun tontin rakennuksille sekä maa-alueille. Kustannuksissa on otettu huomioon purettavan rakennuksen lisäksi alla olevan maan täyttö, parkkialueiden ja asfaltin purkaminen sekä tontin maisemointi viheralueeksi purkujen jälkeen. Kukkokoulun osalta, purettavasta maa-alueesta oletettiin purettavan vain osan, sillä tontilla sijaitsee erillinen viheralue, jolla lasten leikkipaikka. Tämä alue oletettiin jäävän tontille sellaisenaan.

Laskelmissa on huomioitu 8 % rakentamisvastuiksi rakennuksen ja työmaan kustannuksista. Laskelmissa on myös huomioitu 10 % varausta kokonaishinnasta.

LASKENTA-
MUISTIO

5.8.2024

Haahtela-yhtiöt
Bulevardi 16 B
00120 Helsinki
+358 201 101 200
www.haahtela.fi

Purkujen hinnat

Purkujen hinnat	Purkukustannukset
Kirjasto	220 000 €
Kunnanvirasto	780 000 €
Kukkokoulu	620 000 €
Muu rakennus	360 000 €

Investointikustannukset purkujen kanssa

	VE2	VE3	VE4
Hankkeen rakennus-/purkukustannukset	6 300 000 €	7 000 000 €	6 600 000 €
Kirjaston purku	220 000 €	220 000 €	220 000 €
Kunnanviraston purku	-	780 000 €	780 000 €
Kukkokoulun purku	620 000 €	-	620 000 €
Muu purku	360 000 €	360 000 €	-
Muut kulut	100 000 € <i>muuttokustannukset</i>	-	150 000 € <i>tontin hankintahinta</i>
Yhteensä	7 600 000 €	8 400 000 €	8 400 000 €

Purkujen laskennan lähtötiedot

Kirjasto:

- Rakennuksen purkaminen 820 m²
- Maapohjan täyttö rakennusalueella 1 200 m²
- Paikotusalueen pintakerroksen poisto 2 300 m²
- Viheralue, nurmikko, 3 000 m²
- Rakennustehtävät (työmaa, suunnittelu, hankejohto)
- Vastuu 8 %
- Varaus 10 %

Kunnanvirasto

- Rakennuksen purkaminen 6 100 m²
- Maapohjan täyttö rakennusalueella 4 800 m²
- Paikotusalueen pintakerroksen poisto 1 800 m²
- Maisemointi viheralueeksi (nurmikko) 3 500 m²
- Rakennustehtävät (työmaa, suunnittelu, hankejohto)
- Purun hinnassa on huomioitu 10 % varausta kokonaishinnasta.
- Purun hinnassa on huomioitu 8 % rakentamisvastuuksi rakennuksen ja työmaan kustannuksista.

Kukkokoulu

- Rakennuksen purkaminen 3 900 m²
- Maapohjan täyttö rakennusalueella 5 700 m²
- Paikotusalueen pintakerroksen poisto 2 300 m²
- Maisemointi viheralueeksi (nurmikko) 6 000 m²

**LASKENTA-
MUISTIO**

5.8.2024

Haahtela-yhtiöt
Bulevardi 16 B
00120 Helsinki
+358 201 101 200
www.haahtela.fi

- Rakennustehtävät (työmaa, suunnittelu, hankejohto)
- Purun hinnassa on huomioitu 10 % varausta kokonaishinnasta.
- Purun hinnassa on huomioitu 8 % rakentamisvastuiksi rakennuksen ja työmaan kustannuksista.

Muu rakennus

- Rakennuksen purkaminen 2 200 m²
- Maapohjan täyttö rakennusalueella 2 400 m²
- Paikoitusalueen pintakerroksen poisto 2 000 m²
- Maisemointi viheralueeksi (nurmikko) 3 300 m²
- Rakennustehtävät (työmaa, suunnittelu, hankejohto)
- Purun hinnassa on huomioitu 10 % varausta kokonaishinnasta.
- Purun hinnassa on huomioitu 8 % rakentamisvastuiksi rakennuksen ja työmaan kustannuksista.

6. Rahoitus

Kustannusarvioiden pohjalta mallinnettiin vaihtoehdolle VE2, VE3 ja VE4 rahoituslaskelmat. VE1:lle ei toteutettu laskelmia, sillä kustannustarkasteluvaiheessa pudotettiin tämä vaihtoehto pois tarkasteltavien vaihtoehtojen joukosta.

Oma hanke ja vuokrahanke:

- Omassa hankkeessa kunta rahoittaa rakennushankkeen 100 % lainarahalla. Vertailtiin sekä annuiteetti että tasalyhennys vaihtoehtoja. Kunnan vuosittaiset menot koostuvat lainan lyhennyksestä, lainan koroista, ylläpitomenoista sekä vuotuisista korjauskustannuksista.
- Vuokrahankeessa rakennushankkeen rahoittaa ulkopuolinen sijoittaja, joka solmii 20 vuoden vuokrasopimuksen kunnan kanssa. Kunnan vuosittaiset menot koostuvat sijoittajalle maksettavasta vuokrasta.

Positiivinen ja negatiivinen skenaario:

- Kannattavuutta simuloitiin kahdella eri skenaarioilla. Toinen on maltillisen positiivinen ennuste ja toinen negatiivinen skenaario on nykyisen tilanteen kaltainen lievä epävarma taloustilanne.
- Omassa hankkeessa vuosittaiset kulut sisältävät ylläpito- ja korjauskulut sekä lainanhoitokulut. VE4 sisältää lisäksi oletuksen tontin hankintahinnasta (150 000 €).
- Vuokrahanke sisältää oletuksen vuokratasoon ja tuotto-odotukseen perustuvasta jäännösarvosta.

VE2	Oma hanke, tasa-lyhennys (M€)	Oma hanke, annuiteetti (M€)	Vuokrahanke (M€)
Elinkaarikustannukset (20 v.)	13,0 - 14,0	13,5 - 14,7	12,2 - 14,6
Elinkaarikustannukset (20 v.), kaikilla puruilla	14,1 - 15,1	14,6 - 15,8	13,3 - 15,7
Kustannukset 1. vuosi	0,75 - 0,81	0,64 - 0,68	0,5 - 0,59

LASKENTA-
MUISTIO

5.8.2024

Haahtela-yhtiöt
Bulevardi 16 B
00120 Helsinki
+358 201 101 200
www.haahtela.fi

VE3	Oma hanke, tasa-lyhennys (M€)	Oma hanke, annuiteetti (M€)	Vuokrahamke (M€)
Elinkaarikustannukset (20 v.)	13,8 - 14,9	14,2 - 15,6	12,9 - 15,5
Elinkaarikustannukset (20 v.), kaikilla puruilla	15,1 - 16,2	15,5 - 16,9	14,2 - 16,9
Kustannukset 1. vuosi	0,81 - 0,88	0,68 - 0,73	0,53 - 0,63

VE4	Oma hanke, tasa-lyhennys (M€)	Oma hanke, annuiteetti (M€)	Vuokrahamke (M€)
Elinkaarikustannukset (20 v.)	13,2 - 14,3	13,7 - 14,9	12,4 - 14,9
Elinkaarikustannukset (20 v.), kaikilla puruilla	14,8 - 15,9	15,3 - 16,5	14,0 - 16,5
Kustannukset 1. vuosi	0,77 - 0,84	0,65 - 0,70	0,51 - 0,61

Laskennan lähtötiedot:

Oma hanke	Positiivinen skenaario	Negatiivinen skenaario
Inflaatio	2 %	3 %
Lainan korko	4,5 %	5,5 %
Laina-aika	20 vuotta	20 vuotta
Lainamäärä	100 %	100 %
Lainan tyyppi	Annuiteetti/ tasalyhennys	Annuiteetti/ tasalyhennys

Vuokrahamke	Positiivinen skenaario	Negatiivinen skenaario
Inflaatio	2 %	3 %
Sijoittajan tuottovaatimus	7,5 %	8,5 %
Lainan korko	4,5 %	5,5 %
Laina-aika	20 vuotta	20 vuotta
Lainamäärä	60 %	50 %
Lainan tyyppi	Bullet	Annuiteetti

Laskentaoletukset:

- Laskelmissa arviointiin rahasummaa, joka tulisi kunnan maksettavaksi 20 vuoden aikana.
- Inflaatio on otettu huomioon elinkaarilaskennassa.
- Vuokrahamkettä varten laskettiin tavoitevuokra diskontatulla kassavirtamenetelmällä, jotta pystyttiin ennustamaan sijoittajan pyytämää vuokrahintaa annetuilla parametreillä. Tavoitevuokra kattaa rakennuksen ylläpidon, ennustetut vuosittaiset korjauskulut, lainanhoitokulut sekä sijoittajan tuottovaatimuksen. VE4 sisältää lisäksi oletuksen tontin hankintahinnasta (150 000 €).