

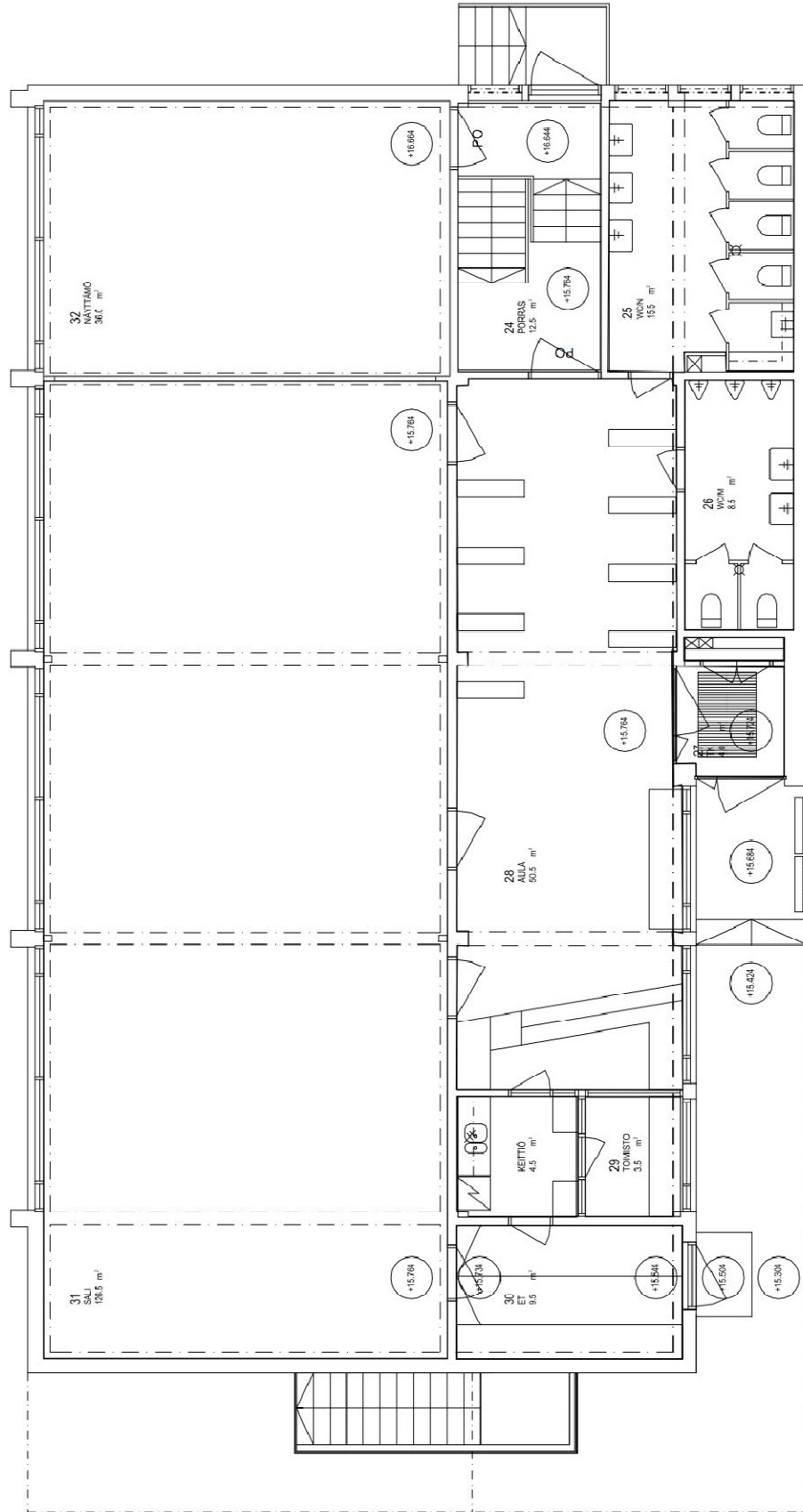
Kuuvuoren vanha nuorisotila



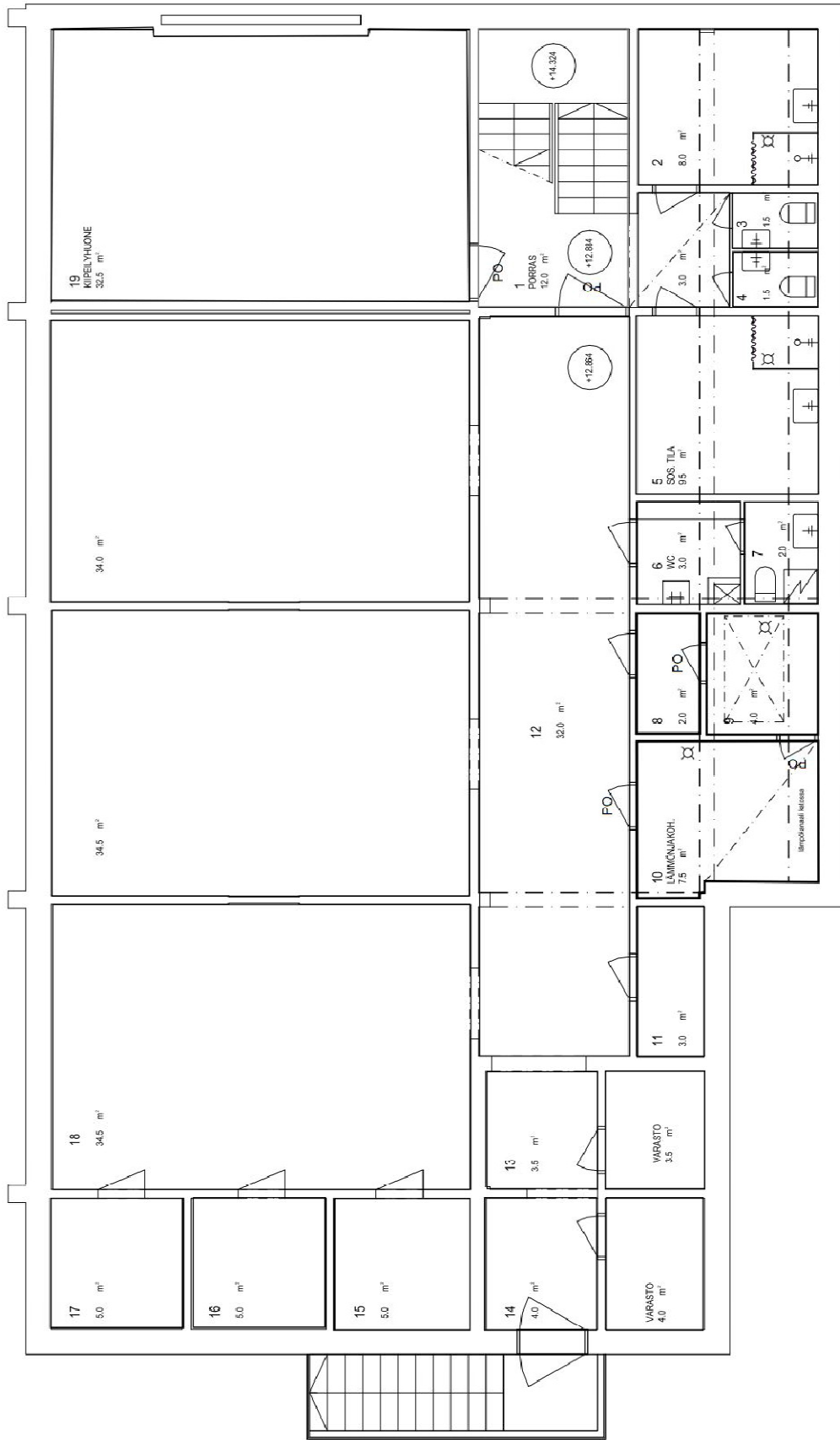
Kiinteistö

Kohteena on vuonna 1966 valmistunut nuorisotalorakennus osoitteessa Nummenpuistokatu 2, 20540 Turku. Rakennuksen kerrosala on 525m². Rakennuksessa on kellarikerros, jossa on pienempiä oleskelutiloja, varastotiloja, vanhoja sosiaalitiloja sekä teknisiä tiloja. Maantasakerroksessa on sali, suurehko eteistila, keittiö aputiloineen sekä wc-tiloja. Rakennuksen ulkoseinärunko on puuta ja eristeenä on villaa. Kantava pilari-palkistorunko on tehty paikalla valetusta teräsbetonista. Julkisivut ovat paikalla muurattua kalkkihiekkatiiltä. Pulpettimallinen katto on loivaharjainen ja vesikatteena on bitumikermi.





1. KERROS



KELLARIKERROS

Tilan kuntotarkastus

Edustajisto esitti lokakuun 2016 kokouksessa huolensa tilassa olevista mahdollisista sisäilmaongelmista. Asiaan suhtauduttiin sen vaatimalla vakavuudella ja kiinteistössä tehtiin Turun ylioppilaskyläsäätiön toimeksiannosta kuntokartoitus.

Alapohjan ja perusmuurin sekä märkätilojen pintakosteuksia havainnoitiin GANN Hydrotest LG5 näyttölaitteella käyttäen mittapäätä LB71. Lisäksi alapohjarakenteisiin tehtiin rakennekosteusmittauksia Vaisalan HM40 näyttölaitteella käyttäen HMP40S- sekä HM 42 -mittapäitä. Ilmanvaihdon toimintaa selvitettiin mittalaitteilla: Ilmamäärämittari Swema 3000, anemometritorvi ja virtaamamittakuppi Oras. Alapohjarakenteeseen tehtiin lisäksi porareikäkosteusmittauksia rakenteen kosteusilanteen selvittämiseksi.

Rakennus oli kartoitushetkellä tyhjillään. Kartoitukset tehtiin rakennuksen jatkokäyttö- ja korjaustarvearvioinnin tueksi. Kartoituskäynneillä sää oli pilvinen, ulkoilman lämpötila oli n. 0 °C. Kuntoarvion suoritti Contro Oy, joka tarjoaa rakennusteknisiä asiantuntijapalveluita.

Kuntokartoituksen tulos oli kannaltamme mukavaa kuultavaa, joten tilan käyttöönottoon tähtäävää suunnittelua voitiin jatkaa. Toki kiinteistössä on ikänsä puolesta peruskorjauksen tarvetta.

Kiinteistön käytön suunnittelu

Selvitysryhmä toimeenpani kaksi kyselyä TYYn järjestöille. Ensimmäinen toteutettiin vuoden 2015 marraskuussa ja tässä tiedusteltiin yleistä tilatarvetta. Mukana kyselyssä oli myös tilaan liittyviä ominaisuuksia, kuten esimerkiksi mahdollisessa uudessa tilassa järjestettävien tilaisuuksien kokoa sekä varustelutasoa. Tästä ilmeni, että tarvetta on sekä pienien että isojen tilaisuuksien järjestämiseen soveltuville tiloille.

Toinen kysely tehtiin marraskuussa 2016 ja tässä tiedusteltiin suoraan järjestöjen tarvetta kuukausivuokrattavalle toimisto-/kerhotilalle. Kiinnostuneista 6 järjestöä olivat kiinnostuneita kuukausivuokrattavasta isommasta tilasta ja 3 järjestöä kaipaivat kuukausivuokrattavaa varastokoppia. Järjestöjen kertomat vuokranmaksukyvyt ovat linjassa suunnitellun kanssa, mutta mitään sopimuksia ei vielä tehty. Järjestöt täytyy varmistaa vielä uudelleen, kun esimerkiksi vuokrasopimuksista on luonnokset.

Kuuvuoren nuorisotalon kiinteistön yläkerran käyttö

Kiinteistön maatason kerroksessa on suurehko **aula** (50,5 m² huone 28). Tähän tilaan toteutetaan narikka mahdollisesti siirrettävänä ratkaisuna, jotta se palvelisi mahdollisimman monenlaisissa tilanteissa. Aulasta aukeaa näkymä suoraan keittiön suuntaan ja tarjoilutiskille. Aulatilaan suunniteltiin aluksi hankittavaksi vain vähän kalusteita, jotta käytön myötä saadaan parempi käsitys siitä, mitä todella tähän tarvitaan. Aulan kautta on paljon kulkua, joten tätä ei saa kalusteilla liiaksi tukkia. Aulan narikkaratkaisu arvioitiin kuluvan 500€ ja aulan kalusteisiin 1000€. Turun yliopiston tilapalveluiden kanssa on avattu keskusteluyhteys mahdollisten ylimääräisten kalusteiden (sohvat & pöytäkalustot) hyödyntämisestä tässä yhteydessä.

Aulatilasta on käynti kolmesta ovesta itse juhlasaliin, käynnit WC-tiloihin sekä näyttämölle ja alakertaan vievään portaikkoon sekä tätä kautta portaikossa olevalle takaovelle. Aulaan pääsee etuovesta pyörätuolilla liuskaa pitkin ja ovet ovat riittävän leveät.

Keittiö nykyisessä muodossaan todettiin liian pieneksi ja tämä laajennetaan viereiseen huoneeseen. Selvitysryhmä kävi keskustelua keittiön varustelutasosta. Todettiin, että valtaosa tuo ruoat valmiina tai lähes valmiina. Tästä syystä keittiöön ei alettu suunnitella kalliita investointeja suurtalouskeittiöiden kiertoilmauuneihin. Itse laitekustannusten lisäksi nämä olisivat vaatineet esimerkiksi uutta sähköryhmäkeskustakin. Päädyttiin ratkaisuun, jossa keittiöön tulee suurtaloustiskikone, jonka pesuaika on vain muutaman minuutin. Tällöin voidaan tarjota tilan käyttäjille kestoasioita ja saataisiin vähennettyä kertakäyttöasioiden suosiota järjestöjen tapahtumissa. Totesimme, että keittiössä tulee kuitenkin olla riittävästi työtasoja, jotta suuret määrät ruoka-annoksia saadaan kerralla aseteltua valmiiksi ja tästä suoraan tarjoiltua. Keskusteluissa kävi myös tarjoilukärryn hankkiminen. Sekä tarjoilukärry että tiskikoneen pesukorit sijoitettaisiin keittiöön tulevien tasojen alle. Säilytystilaa varataan tarjoilu- ja kattausastioille, jotka tarjotaan vuokraajan käyttöön ja sisältyvät suunniteltuihin keittiövälineiden alkukustannuksiin (1000€). Keittiölaitteiden alkuinvestointikustannuksiksi arvioitiin 4000€ (suurtaloustiskikone 1500€, kahvinkeitin 300€, mikroaaltouuni 200€, kylmälaitteet 2000€).

Kiinteistön suureen **saliin** kilpailutettiin pöydät ja tuolit. Tästä saatiin arvioita 20000€ molemmin puolin, kun pyydettiin taittuvajalkaisia pöytiä ja helposti puhdistettavia (eli ei verhoiltuja) sekä tilan suhteen ketteriä (eli selkänäjillä muttei käsinojilla varustettuja) tuoleja. Tilaan mahtuu enintään 150 pöytäpaikan kalusto, jota säilytetään käyttöaikojen ulkopuolella salin takaosassa kärryillä. Sali varustellaan perusäänentoistolla mikrofoni- ja kaiuttimilla. Tämä riittää illan juontoihin sekä tanssimusiikille, mutta suurempien keikkailtojen osalta suositellaan oman äänitekniikan tuomista saliin. Tähän kuitenkin varaudutaan kaapeloinneissa ja sähkön riittävydessä eri osissa näyttämöä ja salia. Tila varustellaan olemassaolevien loisteputkien lisäksi tunnelmallisemmilla LED-valoilla. Saliin rakennetaan erillinen tila valo- ja äänitekniikkalaitteistoille. PA- ja äänitekniikka suunnitellulla toiminnallisuudella maksavat asiantuntija-arvion perusteella 10000€.

Salin **näyttämö** on 36 m² ja näyttämölle on jo valmiiksi tuotu äänitekniikalle riittävä 3x10A -sähkönsyöttö sekä tämän lisäksi erillisiä syöttöjä esimerkiksi valotekniikalle hyödynnettäväksi. Näyttämölle johtaa erillinen ovi portaikosta, johon pääsee sekä maatasokerroksen aulasta että erillisestä ulko-ovesta suoraan kiinteistön takaa.

Kuuvuoren nuorisotilan kiinteistön alakerran käyttö

Kiinteistön kellarikerros on jaettu useampaan pienempään osioon. Kerrosta hallitsee neljä 32-34 m² tilaa. Tiloista suurin (18), kolmella varastokopilla (15-17) varustettu, on suunniteltu kertavuokrattavaksi tilaksi palvelemaan pienempien illanviettojen järjestämispaikkana.

Kolmeen varastokoppiin voidaan lisätä eri käytön mahdollistavia tarvikkekokonaisuuksia. Esimerkiksi yhdessä voi olla tilaan sopiva pöytäkalustus, yhdessä voi olla rumpusetti liikuteltavissa maton kanssa ja muita bänditreenaarvikkeita sekä yhdessä patjoja lattiamajoituksen mahdollistamiseksi. Tilaan hankittaisiin samoja kalusteita kuin yläkerran juhlasalissa, jotta niitä voidaan tarpeen vaatiessa käyttää ristiin. Olemme kuulleet, että treenikämpille on kova pula speksi-/opiskelijabändeillä. Bänditreeneihin voisi olla esimerkiksi mahdollisuus sopia maanantaipäivät pitkäjänteisemmällä sopimuksella 2h harjoitteluvuoroilla. Tilan käyttämisen tekee monipuoliseksi nämä kolme erikseen lukittavaa varastokoppia, ja tässä kuvatut kolme eri varustelutapaa toimii esimerkkeinä mahdollisuuksista. Tämän huoneen varustelun lisäksi kellarin kustannuksissa on otettu huomioon kellarin rakennettavan "kerroskeittiön" varusteet (katso *TYSsille välitetyt muutokset*, kohta 10). Näihin yhteensä on arvioitu kuluvan 2000€.

Edustajiston kokous 4/2017 - Kuuvuoren nuorisotilan taustamateriaali

Kolme muuta suurempaa kellarin tilaa tulevat käyttöön kuukausivuokraperustaisesti. Samoin kolme käytävältä kuljettavissa olevaa 4-5 m² varastokoppia. Kellariin järjestetään oma kulku erillisen ulkoa tulevan portaikon kautta, jottei kellarin käyttäjät häiritse yläkerran kertavuokralaisia.

Uusi ylioppilastalo -selvitysryhmän kartoittamat muutoskohteet

Selvitysryhmä kävi läpi vaadittavat muutokset tilan käyttömahdollisuuksien parantamiseen. Näitä esitettiin Turun ylioppilaskyläsäätiön edustajalle, ja selvitysryhmän puheenjohtaja kävi kiinteistössä TYS:n edustajan kanssa erillisellä katselmuskerralla, jossa muutuskohdelista käytiin lävitse kohta kohdalta.

TYSSille välitetyt muutoskohteet:

1) Kulku ala- ja yläkertaan erilliset niin, että alakerrasta voidaan vuokrata jatkuvilla vuokrasopimuksilla ja sisäänpääsy on erotettavissa yläkerran sisäänkäynneistä.

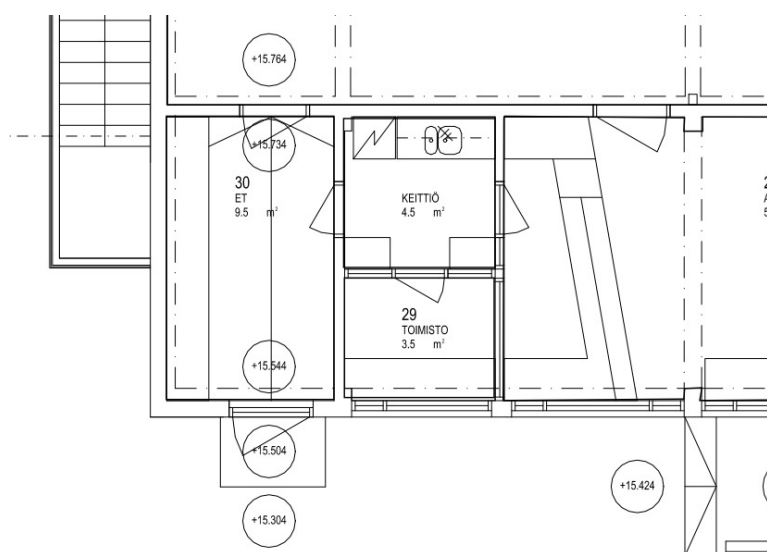
Eritasoisten avainten sarjoitus onnistuu, ja tämä katsotaan tarkemmin jatkotoimien yhteydessä.

2) Keittiön laajentaminen ulkoseinävastaiseen toimistotilaan.

Tällä hetkellä maantasakerroksen keittiö on pienehkö n. 4,5 m². Esitimme toiveen TYSSille, että keittiö laajennettaisiin vieressä olevaan 3,5 m² -tilaan. Tämä onnistuu ja tilaan saadaan enemmän keittiökalusteita ja työskentelytasoja.

3) Tiskikoneeksi suurtalousversio

Tiskikoneen vaihtaminen suurtalousversioon (esim. Metos Dwash 50) onnistuu, mutta laitteen hankinta (kuten muutkin keittiölaitehankinnat) jää TYYn kustannettavaksi. Tämä on huomioitu alkukustannusten talousarviossa.



Edustajiston kokous 4/2017 - Kuuvuoren nuorisotilan taustamateriaali

4) Keittiön ja aulan välissä olevan "tiskin" alaosaan mahdollisuus pitää jääkaappia.

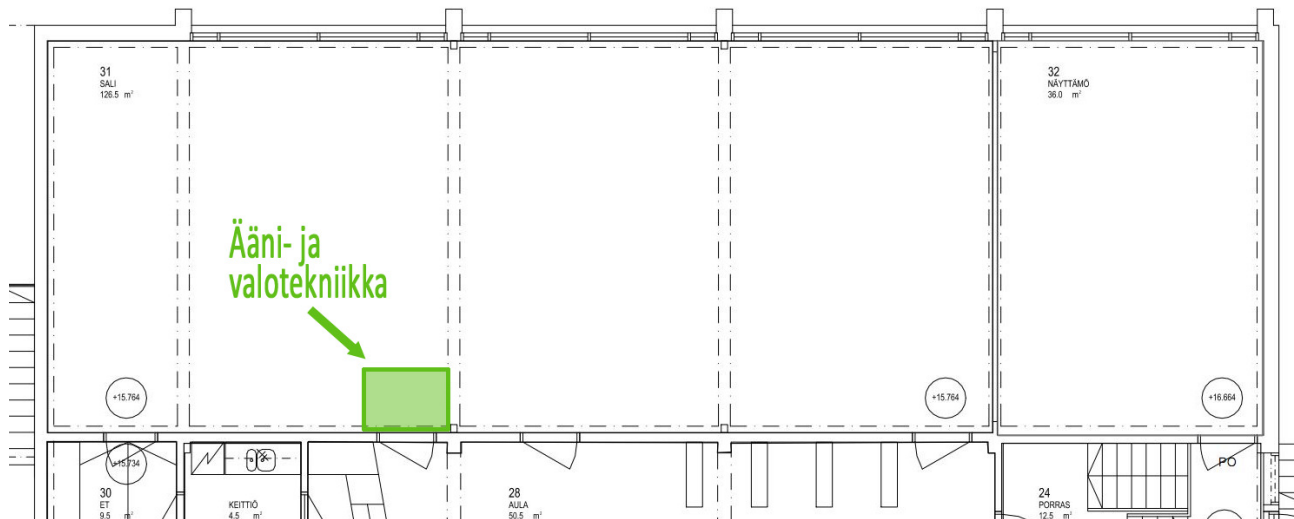
Keittiön edustalla eteisen puolella on tällä hetkellä tarjoilutiski, mutta tämän muuttaminen soveltuvaksi kylmäsäilytyskoneille onnistuu.

5) Huoneeseen 30 ET mahdollisuus kahdelle täyskorkealle jääkaapille

Todettiin TYSSin edustajan kanssa, että jo nyt huoneessa 30ET on mahdollisuus kahdelle täyskorkealle jääkaapille. Jäljelle jäävään tilaan suunnitellaan tarpeen mukaan lisää säilytys- ja laskutasotilaa.

6) Salissa erillinen DJ-/miksauspaikka, johon tulee verkkoyhteys ja kaapeloinnit lavalta. Sijainti salin takimmaisessa puolikkaassa keittiönvastaisella seinällä.

Arvokkaat ääni- ja valotekniikkalaitteet halutaan eristää yleisestä juhlatilasta laitteiden vaurioitumisen ehkäisemiseksi. Lisäksi sali haluttiin varustella niin, että tilasta löytyy erillinen miksauspaikka, jotta esimerkiksi bändi-illat tai pienimuotoiset näytelmät ovat paremmin toteutettavissa. Tila varustellaan perustason äänentoistolla ja valotekniikalla, mutta suurempia speksaakkeleita varten tilan puitteet mahdollistavat ulkoa tuodun tarvittavan lisäteknikan. Juhlasaliin on neljä sisäänkäyntiä, ja selvitysryhmä katsoi, että yksi näistä (lähimpänä keittiötä oleva), voitaisiin valjastaa lukittavaksi sisäänkäynniksi ääni- ja valotekniikan ääreen.



7) Onko yläkerran WC-tiloistamahdollista tehdä saavutettavat/inva-wc?

TYSSin edustaja piti mahdollisena inva-wc:n/pyörätuolilla päästävän wc-tilan rakentamista, joten sellainen saadaan toteutettua yläkerran WC:n yhteyteen.

8) Yläkerran WC-tiloissa ei ole tarvetta suurelle remontille, mutta siisti perustaso on tavoite.

WC-tilat maalataan uusiksi ja osa wc-kalusteista vaihdetaan. Huolehditaan pintoja uusimmalla siististä perustasosta.

9) Alakerran 34 neliön huoneet:

a. seinien maalaaminen yksivärisiksi

Seinien ja pintojen uusiminen onnistuu. Lattia uusitaan kokonaan ja muut pinnat tasoitetaan sekä maalataan.

Edustajiston kokous 4/2017 - Kuuvuoren nuorisotilan taustamateriaali

b. Lukollisten ovien asentaminen

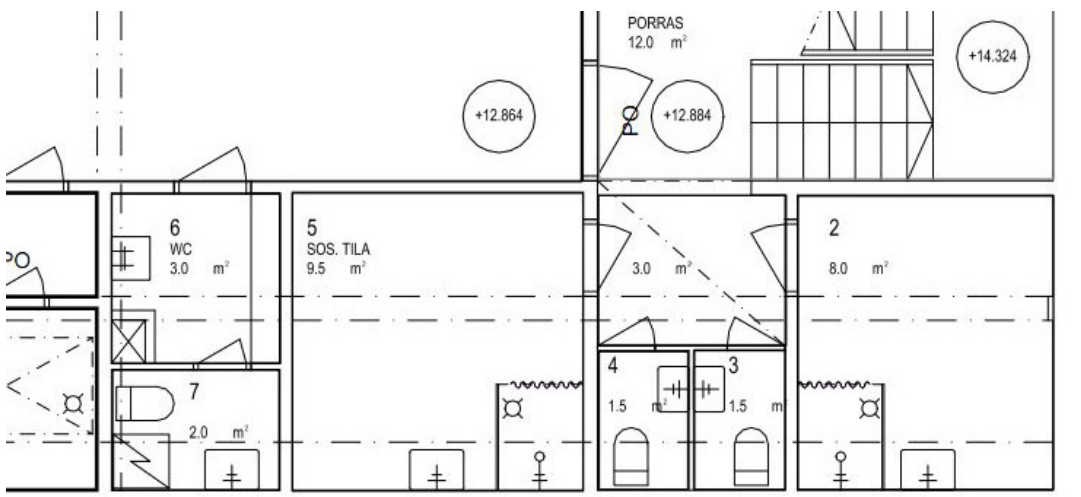
Lukolliset ovet lisätään tiloihin ja näiden sarjoittamisesta sovitaan myöhemmin.

c. Internet-yhteys jokaisessa huoneessa tavalla tai toisella

Tilassa on jo aiemmin ollut WLAN-tukiasemat, ja verkkoyhteydestä huolehditaan myös tulevaa käyttöä varten. Tila hyvin todennäköisesti saadaan liitettyä Ylioppilaskylän kyläverkkoon.

10) Alakerran tilat 5 ja 2: toisesta suihkutila, toisesta "kerroskeittiö", eli mikro-, jääkaappi ja kahvinkeitinmahdollisuudella.

Tila 2 on ollut aiemmalla vuokralaisella "puuverstaana", joten sen kunnostaminen suihkutilaksi tai kerroskeittiöksi on todella haastavaa. Katselmuksella päädyttiin siihen, että pinnat uusimalla siitä saa kuitenkin kuukausivuokrattavan tilan tai yläkerran portaiden läheisyys huomioiden palvelisi se myös yläkerran salin backstagenä, jottei esiintyjien tarvitse tavaroitaan esiintymislavalle ottaa. Tila 5 siistitään pinnoiltaan ja tilassa tulee jatkossakin olemaan suihku. Tila on sen verran kookas, että siellä voidaan säilyttää myös alakerran siivoustarvikkeita. Tilaan 6 valmistellaan kevyt kerroskeittiö, jonka varustelutasona on vesipiste, jääkaappi, mikro ja kahvinkeitin. Tila 7 tämän takana säilyy kuitenkin WC:nä.



11) Kuuluuko jätehuolto hoitokustannuksiin?

Jätehuolto ei kuulu hoitokustannuksiin. TYSSin edustajan arvion mukaan tämä on enintään 100€/kk. Tämä toteutunee etenkin niin, että kesän tyhjennyskertoja voidaan todennäköisesti harventaa vähäisemmän käytön vuoksi. TYSSin edustajan kanssa kuitenkin katsottiin, että ulos voidaan tehdä tarvittavat paikat jäteastioille ja tämä ei aiheuta TYYlle kustannuksia.

12) Voiko tilan liittää TYS:n hälytysjärjestelmään tms.?

TYSSillä ei ole erityistä hälytysjärjestelmää. Tila on kuitenkin varustettu rikosilmoitinjärjestelmällä sekä kameravalvontajärjestelmällä, mutta sopimusta näistä ei tällä hetkellä ole. Valmistelussa todettiin, että on varmasti järkevintä laajentaa TYYn toimiston ja saunan valvontasopimus koskemaan myös tätä kiinteistöä. TYYn toimiston ja saunan valvontakustannusten perusteella tämän arvioitiin kustantavan 1000€.

Vuokra ja vuokrasopimus sekä jatkuvan toiminnan tulo- ja menoarvio

Vuokran suuruus on sovittu olevan 6 euroa neliometriä kohden kuukaudessa. Kokonaisuudessaan tämä tarkoittaa 37800€ suuruista vuotuista vuokraa. Tämä sisältää kiinteistön hoidon kulut sekä sähkön, veden ja lämmön. Vuokrasumma sisältää myös tilassa tehtävät remontit. Remonteista on eroteltava kaksi osaa. Ensimmäinen on peruskorjaukset ja kuntotarkastuksen osoittamien kohteiden remontointi. Toinen on tilatyöryhmän esittämät muutokset (edellä kohdat 1-10).

Tämän lisäksi menoja muodostuu palkatusta henkilöstä, joka hoitaa tarkastuksia ja tarvittaessa esittelee tilaa. Menoarvio (9000€) perustuu n. 8 tunnin viikoittaiseen työaikaan ja vastaavaa työtä tekevän henkilön palkkaukseen sivukuluineen. Hälytys- ja kiinteistövalvonta on edellä kuvatun mukaisesti arvioitu TYYn toimiston ja saunan valvontakustannusten perusteella olevan n. 1000€. Viimeisenä jatkuvan toiminnan kulueränä on "Muut kulut", joka pitää sisällään esimerkiksi kaikki siivoustarvikkeet ja kaluston uusimiset, joita on vaikea tarkalleen ennakoida. Arviolle (3500€) on haettu suuntaa muiden vastaavien tilojen kuluista.

Työryhmää ensimmäistä kertaa asetettaessa määriteltiin "Selvitystyön on myös pohjaututtava sille, että tilaratkaisu on toteutettavissa taloudellisesti kestäväällä tavalla siten, että tiloista saatavat tuotot riittävät kattamaan siitä aiheutuvat juoksevat kulut". Tähän tavoiteasetantaan vastataan jatkuvan toiminnan tulo- ja menoarvion muodossa. Tarkoitus on tuoda päätöksentekoon varovaisuusperiaatteen mukaan valmisteltu arvio, ja tämän vuoksi laskelmassa onkin otettu pohjaksi vain 9 vuokrauskuukautta, sillä kesän vuokrauskertoja on haasteellisempaa ennakoida ja ne ovat selvästi vähäisempiä. Tilaa ei siis ole tarkoitus pitää joutokäynnillä kolmea kuukautta vuodessa. Vuokrausmäärät 9 kuukauden osalta perustuvat useamman kertavuokrattavan tilan käyttöasteeseen useammalta vuodelta.

Valmisteluun sisältyvässä neuvottelussa ja keskustelussa TYSSin kanssa on todettu, että vuokrasopimukselle otetaan pohjaa Ylioppilastalo B:n vuokrasopimuksesta. Sopimuksen solmiminen valtuutetaan hallitukselle.

Hankkeen jatko

Uusi ylioppilastalo -selvitysryhmä jatkaa toimintaansa paneutuen entistä yksityiskohtaisempiin kokonaisuuksiin, jotta tila olisi käytössä syyslukukauden alkaessa. Tähän sisältyy mm. kertavuokraehtojen ja vuokrauskäytänteiden laadinta, tilan markkinoinnin suunnittelua sekä tilan jatkokehityksen suunnittelua. Selvitysryhmä valvoo budjetin toteutumista.

Hallitus vastaa vuokrasopimusten solmimisesta kellarin kuukausivuokralaisten kanssa ja hoitaa viestintää tilasta järjestöille. Selvitysryhmä ja hallitus yhdessä suunnittelevat avajais- ja varainkeruutapahtuman ajankohdan sekä toteutustavan osaksi TYY95-juhlavuoden kokonaisuutta.

Lisätietoja:

Matti Vähä-Heikkilä

Puheenjohtaja

Uusi ylioppilastalo -selvitysryhmä

matti.vaha-heikkila@utu.fi

0400837272