

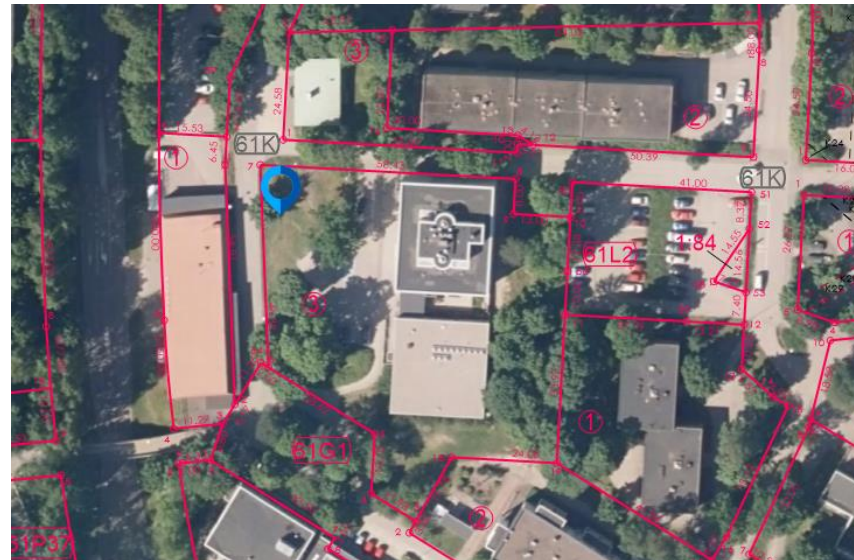
Viherlaakson kirjasto tilakartoitukset Kevät 2020

Osin terveystasemakartoituksen yhteydessä



Terveysasema ja kirjasto

Pysyvä rakennustunnus	100569035D
Vanha rakennustunnus	49-61-44-3-1
Osoite	Kievarinpolku 1 02710 ESPOO
Käyttötarkoitus	Terveyskeskukset
Valmistunut	31.12.1970
Tila	Valmis rakennus
Kerrosala	2662
Kerrosluke	4
Kokonaisala	2662.0



Kirjastolle ja terveysasemalle kartoitetut paikat (kartta seuraavalla sivulla)

Kartoitettu tila	Kartoituksen tulos
Seurakunnan kappeli	Ei sovellu
Kolme eri liikekeskusta	Ei vapaata tilaa tai ei muutoin sovellu (tontit 61071/1, 61031/1, 61046/1)
Yksityinen hoivakoti	Ei vapaata tilaa (tontti 61044/2)
Röda Stugan	Päiväkotikäytössä, rakennus ei sovellu. Ei esteetön.
Viherkallion päiväkot	Uudisrakennukseen ei pysty lisäämään toimintoja
Viherkallion koulu	Täynnä, ei mahdollista toteuttaa
Viherlaakson koulu / uudishanke	Elinkaarikohde, ei mahdollinen
Lippalinna	Huono sijainti, ei muutoinkaan sovellu
Villa Lyhde	Huono sijainti, ei sovellu, muutostöiden laajuus.
Vanhan apteekin tilat ostoskeskus	Selvitetään kirjastolle (tontti 61045/1)
Karakallio	Karakalliosta suora nopea yhteys Leppävaaraan. Kirjasto ei täten ollut halukas pitämään Karakalliota vaihtoehtona. Kuuluu myös eri terveysaseman palvelualueelle (Leppävaara).

Huom. Tilakeskus-liikelaitoksella ei ole lupaa julkaista tarkempia kohdekohtaisia syitä eri vaihtoehtojen poissulkemiselle.

Viherlaakson kirjastolle kartoitetut paikat

Viherlaakson ostoskeskus
Vanhan apteekin tila, 345 m², tilat vaativat remontin ja pieniä muutostöitä. Saattaa soveltua sivukirjastoksi.

Kappeli,
ei sovellu.

Kimeika liikehuoneisto,
vaatii tilojen
kunnostuksen ja
muutostyöt julkisen
hankintalain mukaisesti.
Ei sovellu.

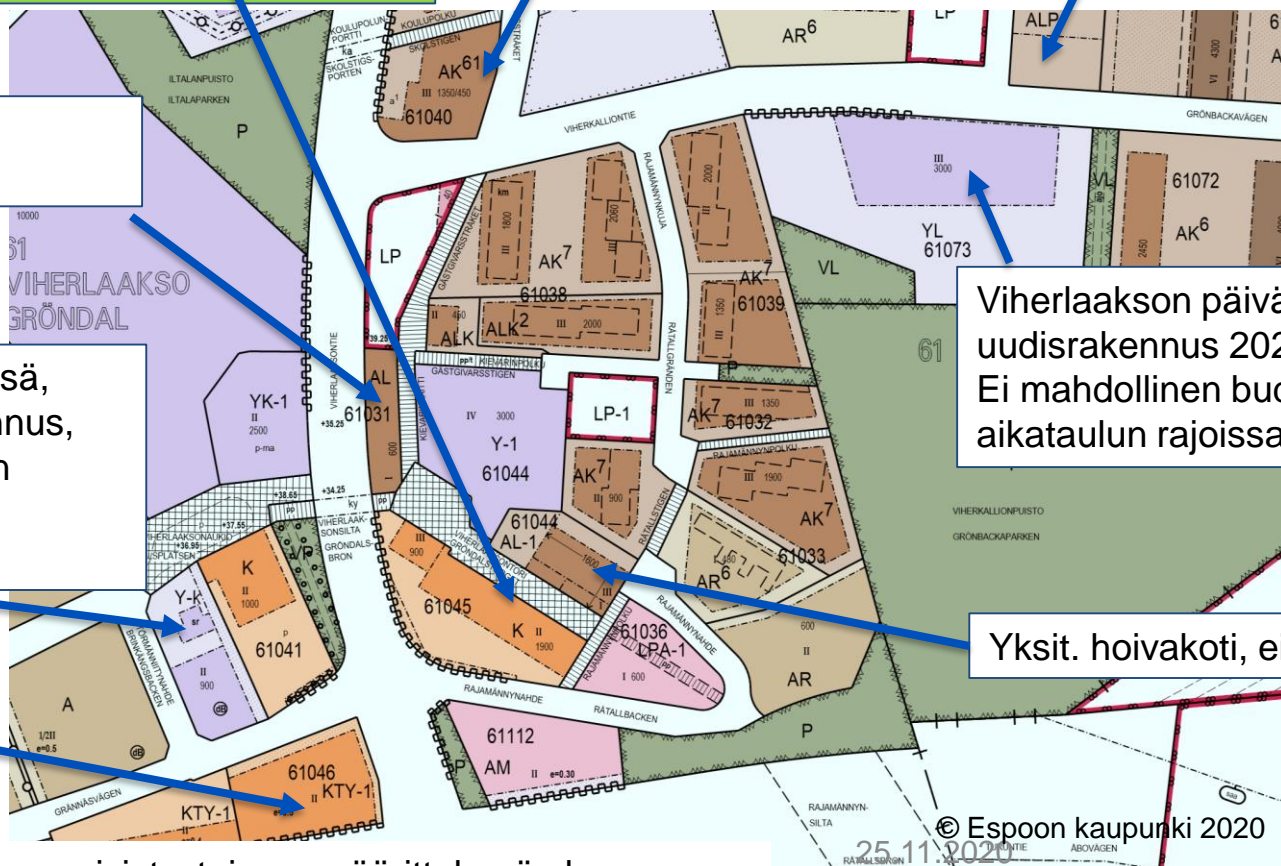
Liikehuoneisto, ei
vuokrattavissa.

Röda Stugan, käytössä,
Suojeltu vanha rakennus,
vaatii kirjastokäyttöön
peruskorjauksen ja
laajennuksen.

Viherlaakson päiväkoti,
uudisrakennus 2022.
Ei mahdollinen budjetin ja
aikataulun rajoissa.

Liikekeskus,
ei vapaata tilaa.

Yksit. hoivakoti, ei tilaa.





ESPOO
ESBO

Vaihtoehdot:

- 1) vanhan apteekin tilan vuokraaminen
- 2) siirtokelpoinen rakennus alakoulun pihaan
- 3) aikalisä



Pysyvä rakennustunnus	100569036E Näytä kartalla
Vanha rakennustunnus	49-61-45-1-1
Osoite	Rajamännynahde 2 02710 ESPOO Viherlaaksonatori 02710 ESPOO
Käyttötarkoitus	Liike- ja tavaratalot, kauppakeskukset
Valmistunut	1964
Kerrosala yht.	1194



- Sijainnin ja Viherlaakson elävyyden kannalta hyvä vaihtoehto
- Kuntoarviossa 2017 tehtyjä toimenpide-ehdotuksia ei pääosin ole tehty.
- Ilmanvaihto ja sähkö riittää, ikkunat ja vesikatto uusittu v. 2010.
- Vanhaan rakennukseen liittyy riskejä, joita ei tunneta ja joita on hankala ennakoita.
 - Riskinä kunnostukseen liittyvät neuvotteluhankaluudet vuokra-aikana

Kustannusarvio: Korjaus- ja muutuskulut yhteensä 297 000 €, josta 50% vuokralaisen osuus. Vuokralaskelma 5 vuodeksi.

tila 294m2					
kokonais- m2	perusvuokra/m2	perusvuokra/kk	remonttivuokra/kk	Vuokra yhteensä/kk	Vuokra yht./m2
294	12,5	3 675 €	2 802 €	6 477 €	22,03 €

Siirtokelpoinen rakennus Viherkallion alakoulun pihaan



Max 150-200 m² kirjasto Viherkallion alakoulun pihassa.
Rakennettavuusluokka 2, normaalisti rakennettava.

Tilpan kustannuslaskenta:

2800 € / m², sisältää perustukset ja liittymät, jolloin rakennuksen perustamiskustannus

-560 000 €, kun kirjasto 200 m².

-420 000 €, kun kirjasto 150 m²

Neliövuokra: 10v laina-aika: 32€/m²/kk, 5v laina-aika: 54€/m²/kk

Lisäksi sisäinen maanvuokra (noin 1,5 €/kk/m²).

Lisäksi mahdollisia kustannuksia autopaikoista.

Kustannusarviotaulukko, kun tilojen koko 200 m² tai 150 m²:

Koko m ²	Rakennuksen kokonaiskustannus €	Vuokra /kk, 5 v	Vuokra / kk, 10 v
200	560 000 €	11 100 €	6 700 €
150	420 000 €	8 325 €	5 025 €

+ Siirtokelpoinen rakennus olisi uusi ja hyvässä kunnossa. Ei yllätyksiä.

+ Käyttöikä 30 v vastaa alueen tarvetta.

+ Jos tarve päättyisikin, rakennus siirrettävissä muille uusille alueille

- Rahoitus haasteellinen: saadaanko investointiohjelmaan

- Sijointi koulun pihaan laskee piha-alueen toiminnallisuutta

Vertailu apteekki vs. siirtokelpoinen vihreällä jos puoltava

	Apteekin tilat	Siirtokelpoinen
Hinta / m ²	Arvio 22 e	Arvio 33 e
Valmistumis- aikataulu (päivitetty 11/2020)	Vuoden 2021 aikana	Aikaisintaan 2021 lopussa
Ratkaisun kesto	Ehkä 8-10 v, jos liikekeskus kaavakehitykseen. Jos ei, pidempi.	Esimerkiksi 30 v
Riskit	Rakennuksen kunto. Vastuut, jos korjaustarpeita ilmenee.	Vaikutukset Viherkallion koulun pihan toiminnallisuuteen.
Edut	Kohentaa Viherlaakson ostarialueen imagoa ja ylläpitää ydinkeskustaa	Rakennus siirrettävissä myöhemmin muille uusille alueille
Hankintalaki	Pieni osa koko kiinteistöä –voidaan toteuttaa ilman julkista kilpailutusta.	Minikilpailutus tehtävä
Lupavaatimukset	Poikkeamispäätös ja rakennuslupa. Tuskin ongelma.	Tilapäinen 5-v. rakennuslupa. Tuskin ongelma. Myöhemmin haettava poikkeamispäätös ja uusi rakennuslupa, jos käyttöä jatketaan.