



**LUONNOS**

**Vaikutusten ennakkoarviointi:  
Pääkirjasto**

## Sisällysluettelo

1.	VAIKUTUSTEN ENNAKKOARVIOINNIN KOHDE JA VAIHTOEHTOJEN MÄÄRITTELY.....	4
2.	PÄÄTÖSVAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	4
2.1.	IHMINEN/ASUKAS.....	4
2.1.1.	Palvelut ja rakennusta käyttävät tahot.....	4
2.1.2.	Sijainnin saavutettavuus.....	7
2.1.3.	Turvallisuus.....	9
2.1.4.	Väistötilat.....	11
2.1.5.	Osallisuus ja yhteisöllisyys.....	12
2.2.	YMPÄRISTÖ.....	13
2.2.1.	Ilmasto ja hiilijalanjälki.....	13
2.2.2.	Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva.....	17
2.3.	ORGANISAATIO JA HENKILÖSTÖ.....	21
2.3.1.	Strategian toteutuminen.....	21
2.3.2.	Henkilöstö.....	23
2.4.	TALOUS JA ELINVOIMA.....	24
2.4.1.	Omistuspohja ja kustannukset.....	24
2.4.2.	Alueen elinvoima.....	32

## Pääkirjaston tilannekuva ja tulevaisuuden tavoitetaso

Porin pääkirjasto sijaitsee keskustan alueella hyvien kulkuyhteyksien päässä, sillä se palvelee keskustan asukkaiden lisäksi kaikkia porilaisia, ja joka päivä pääkirjastossa asioi yli tuhat asiakasta. Esteettömät tilat mahdollistavat kaikenikäisten ja -kuntoisten kansalaisten asioinnin pääkirjastossa. Kirjaston käyttäjiä parhaiten palvelevat laajat aukioloajat toteutuvat, kun tilat mahdollistavat henkilökunnan optimaalisen sijoittelun kulloisenkin tarpeen mukaan. Olennaista on tilojen tarkoituksenmukaisuus, muunneltavuus ja joustavuus, ja tämän vuoksi tilojen sijoittuminen yhteen tai enintään kahteen kerrokseen on tärkeää. Toimintojen hajautuminen useampaan kerrokseen olisi haastavaa paitsi esteettömyyden näkökulmasta mutta myös logistisesti ja henkilökunnan riittävyden kannalta. Pääkirjastosta lainataan ja sinne palautetaan noin 1400 nidettä päivittäin, ja näiden kuljettaminen kerroksesta toiseen olisi työlästä, aikaa vievää ja sitoisi henkilökuntaa, samoin kuin henkilökuntaa tarvittaisiin jokaisessa kerroksessa valvomaan tiloja ja hoitamaan asiakaspalvelua.

Monipuolisen lainattavan kokoelman lisäksi Porin pääkirjastossa on tilaa koko ajan kasvavalle tapahtumatoiminnalle ja erikokoisille tapahtumille. Lapsille ja nuorille on omat tilansa, sillä asiakasryhminä he ovat melko erilaisia ja heillä on erilaiset tarpeet tiloille ja toiminnalle. Pääkirjaston tilat mahdollistavat asiakkaiden omatoimisen opiskelun ja harrastamisen tarjoamalla erilaisia tiloja kokoontumiseen, työskentelyyn, kansalaistoimintaan ja viihtymiseen. Kirjastoautolla on pääkirjastossa oma tallitilansa, jossa auton päivittäinen logistiikka hoituu sujuvasti. Henkilökunnan työskentelytilat ovat monipuolisia, joustavia, yhteistoiminnallisia ja käyttäjäystävällisiä työympäristöjä.

Pääkirjaston omatoimiratkaisu laajentaa kirjastopalvelujen aukioloaikoja, ilman tarvetta kirjaston henkilökunnan paikallaoloon. Omatoimialueeksi rajataan osa kirjaston tilasta, ja asiakkaat pääsevät alueelle kirjautumalla kirjastokortilla ja PIN-koodilla. Omatoimialueella asiakkaat voivat käyttää osaa kirjaston palveluista omatoimisesti: hakea varauksia, lainata ja palauttaa aineistoa, lukea sanoma- ja aikakauslehtiä sekä esimerkiksi käyttää tietokonetta. Omatoimiratkaisu toimii parhaiten toteutettuna yhdessä kerroksessa sijaitsevaan tilaan, sillä useamman kerroksen valvominen on haastavaa ja omatoimiajat ovat ilkeivallan kannalta todennetusti kirjaston riskialttein palvelumuoto.

## 1. VAIKUTUSTEN ENNAKKOARVIOINNIN KOHDE JA VAIHTOEHTOJEN MÄÄRITTELY

Ennakkoarvioinnin kohteena ovat Porin pääkirjaston peruskorjaaminen tai uudisrakentaminen

**vaihtoehto 0:** Pääkirjastolle ei rakenneta uusia tiloja eikä nykyistä pääkirjastoa peruskorjata

**vaihtoehto 1:** Nykyinen pääkirjasto peruskorjataan

vaihtoehto a) kirjasto ja nuorisotoiminnot sijoitetaan sinne

vaihtoehto b) nuorisotoiminnot peruskorjattavaan nuorisotaloon

**vaihtoehto 2:** Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus omaan taseeseen

vaihtoehto a) nykyiselle kirjaston tontille ja nuorisotalo puretaan

vaihtoehto b) nuorisotalon tontille ja nuorisotalo peruskorjataan

**vaihtoehto 3:** Pääkirjasto sijoitetaan ulkopuolisen toimijan tiloihin ja nuorisotalo peruskorjataan

vaihtoehto a) vuokralle

vaihtoehto b) kumppanuus

## 2. PÄÄTÖSVAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 2.1. IHMINEN/ASUKAS

#### 2.1.1. Palvelut ja rakennusta käyttävät tahot

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
<b>Muutos aika</b> (rakentamis- /peruskorjausaika)	0	a) -1 b) -1	a) -1 b) +1	+1
<b>Lyhyt aikaväli</b> (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	-1	a) +3 b) +2	a) +3 b) +3	+2
<b>Pitkä aikaväli</b> (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	-3	a) +3 b) +2	a) +3 b) +2	+2

**Vaihtoehto 0: Pääkirjastolle ei rakenneta uusia tiloja eikä nykyistä pääkirjastoa peruskorjata**  
Sijainti ja tilat säilyvät kirjaston osalta ennallaan. Kansalaisopiston muuttaessa rakennuksen toinen puoli jää tyhjilleen, ellei sinne saada sijoitettua muita toimintoja. Mahdollisesti osa tyhjiksi jäävistä tiloista voitaisiin osoittaa kirjaston käyttöön, mutta tarvekartoituksen mukaan lisäneliöille ei ole tarvetta. Rakennuksen toiseen päättyyn mahdollisesti sijoittuvista toiminnoista saattaa olla synergiaetua käyttäjille.

Pääkirjaston nykyiset tilat on todettu osin toimimattomiksi, eikä tähän tule tässä vaihtoehdossa muutoksia.

Lyhyellä ja erityisesti pitkällä aikavälillä täytyy huomioida rakennukseen kuntoon ja sisäilmasto-olosuhteisiin liittyvät seikat. Pääkirjastossa on tehty toimintaa turvaavia korjaustoimenpiteitä, joten lyhyellä aikavälillä käyttäjien altistumisolosuhde säilyy todennäköisesti ennallaan. Pitkällä aikavälillä rakennuksen kunto heikkenee ilman peruskorjausta. Toimintaa turvaavien korjaustoimenpiteiden käyttöikä voi tulla täyteen jo lyhyellä aikavälillä.

#### **Vaihtoehto 1:**

**a) Nykyinen pääkirjasto peruskorjataan, kirjasto ja nuorisotoiminnot sijoitetaan sinne**  
Pääkirjasto joutuu peruskorjauksen vuoksi väistötiloihin. Väistötiloissa ei voida tarjota nykyisen tasoisia palveluita, joten vaikutus käyttäjiin on negatiivinen muutosaikana.

Lyhyellä ja pitkällä aikavälillä vaikutukset käyttäjiin ovat erittäin positiivisia. Tilat peruskorjataan nykyisiä tarpeita vastaavaksi. Peruskorjauksessa on tärkeää huomioida myös tilojen muuntojoustavuus, millä varmistetaan se, että tilat vastaavat käyttäjien tarpeisiin myös pitkällä aikavälillä.

Mikäli nuorisopalvelut toimivat kirjaston kanssa samoissa tiloissa, on tästä molempien toiminnalle merkittävää synergiaetua. Tilojen riittävyys ja toimintojen sijoittelu on kuitenkin tärkeä suunnitella huolellisesti tilojen sujuvan yhteiskäytön takaamiseksi.

#### **b) nuorisotoiminnot peruskorjattavaan nuorisotaloon**

Mikäli nuorisotoiminnot toteutetaan vastaisuudessaakin nuorisotalossa, ei yhtä voimakkaita synergiaetuja saada syntymään. Tällöin kirjastokiinteistöön jää merkittävästi tilaa muiden kuin kirjaston hyödynnettäväksi. Tässä vaihtoehdossa kirjastokiinteistössä toimisi varmasti vaihtelevasti edustajia varsin laajalta skaalalta niin kaupungin omista toiminnoista kuin 3. sektorin edustajistakin. Toisaalta pysyvyyden aikaansaaminen sekä vakiintuneiden toimintojen että tilojen käyttöasteen suhteen olisi haasteellista.

**Vaihtoehto 2: Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus omaan taseeseen****a) nykyiselle kirjaston tontille ja nuorisotalo puretaan****b) nuorisotalon tontille ja nuorisotalo peruskorjataan**

a) Pääkirjasto joutuu rakennuksen purkamisen ja rakentamisen vuoksi väistötiloihin. Väistötiloissa ei voida tarjota nykyisen tasoisia palveluita, joten vaikutus käyttäjiin on negatiivinen muutosaikana.

Muutosajan jälkeen lyhyellä ja pitkällä aikavälillä vaikutukset käyttäjiin ovat erittäin positiivisia. Tilat voidaan rakentaa käyttäjien nykyisiä tarpeita vastaavaksi, minkä myös asukkaat nostivat esiin. Uusirakennuksessa on tärkeää huomioida myös tilojen muuntojoustavuus, millä varmistetaan se, että tilat vastaavat käyttäjien tarpeisiin myös pitkällä aikavälillä.

Mikäli nuorisopalvelut toimivat kirjaston kanssa samoissa tiloissa, on tästä molempien toiminnalle merkittävää synergiaetua. Tilojen riittävyys ja toimintojen sijoittelu on kuitenkin tärkeä suunnitella huolellisesti tilojen sujuvan yhteiskäytön takaamiseksi. Uudisrakentamisessa tämä on lähtökohtaisesti helpompaa kuin peruskorjauksessa. Tätä näkökulmaa korostettiin myös asukkaiden huomioissa.

b) Pääkirjastolle ei tarvitse osoittaa väistötiloja ja palvelut voidaan säilyttää samantasoisina kuin nyt. Kansalaisopiston muuttoon liittyen vaikutukset ovat samat kuin vaihtoehdossa 0.

Muutosajan jälkeen lyhyellä ja pitkällä aikavälillä vaikutukset käyttäjiin ovat erittäin positiivisia. Tilat rakennetaan käyttäjien nykyisiä tarpeita vastaavaksi. Uusirakennuksessa on tärkeää huomioida myös tilojen muuntojoustavuus, millä varmistetaan se, että tilat vastaavat käyttäjien tarpeisiin myös pitkällä aikavälillä. Pääkirjaston uudisrakentamisen etu on, että suunnittelussa voidaan lähteä niin sanotusti puhtaalta pöydältä ilman olemassa olevien tilojen asettamia rajoituksia. Toki tontti asettaa omat rajoituksensa suunnittelulle.

Tässä vaihtoehdossa ei tarvitse huomioida tilojen yhteiskäyttöön liittyviä haasteita, mikäli nuorisopalveluilla ja kirjastolla on samalla tontilla omat erilliset rakennuksensa.

Mikäli nykyiselle nuorisotalon tontille sijoitetaan uudisrakennus, voi tämä vaikuttaa käyttäjien näkökulmasta esimerkiksi pysäköintiin. Sijainti on kuitenkin saavutettavuudeltaan hyvä.

**Vaihtoehto 3: Pääkirjasto sijoitetaan ulkopuolisen toimijan tiloihin ja nuorisotalo peruskorjataan a) vuokralle b) kumppanuus**

Pääkirjastolle ei tarvitse osoittaa väistötiloja ja palvelut voidaan säilyttää samantasoisina kuin nyt. Kansalaisopiston muuttoon liittyen vaikutukset ovat samat kuin vaihtoehdossa 0.

Muutosajan jälkeen lyhyellä ja pitkällä aikavälillä vaikutukset käyttäjiin ovat positiivisia. Tilat voidaan rakentaa käyttäjien nykyisiä tarpeita vastaavaksi. Uusrakennuksessa on tärkeää huomioida myös tilojen muuntojoustavuus, millä varmistetaan se, että tilat vastaavat käyttäjien tarpeisiin myös pitkällä aikavälillä.

Tontti ja rakennukseen sijoitettavat muut toiminnot vaikuttavat siten, ettei tilojen toiminnallisuudessa voida välttämättä huomioida kaikkia kirjaston tarpeita.

### 2.1.2. Sijainnin saavutettavuus

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
<b>Muutos aika</b> (rakentamis-/peruskorjausaika)	0	a) -1 b) -1	a) -1 b) +1	+1
<b>Lyhyt aikaväli</b> (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	+2	a) +2 b) +2	a) +2 b) +1	-1
<b>Pitkä aikaväli</b> (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	+2	a) +2 b) +2	a) +2 b) +1	-1

#### **Vaihtoehto 0: Pääkirjastolle ei rakenneta uusia tiloja eikä nykyistä pääkirjastoa peruskorjata**

Nykyinen pääkirjasto on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Polkupyörien säilytysmahdollisuudet ovat turvallisuuden näkökulmasta puutteelliset, mutta toisaalta pyörät saa säältä suojaan. Yksityisautoilijoille on pysäköintipaikkoja rakennuksen edustalla ja katujen varsilla. Moottoripyörille ja mopoille ei ole varattu kiinteistön läheisyydestä erillisiä pysäköintipaikkoja.

Tilat eivät ole täysin saavutettavat. Asiakashissi on saavutettavuuden näkökulmasta liian pieni.

#### **Vaihtoehto 1a: Nykyinen pääkirjasto peruskorjataan, kirjasto ja nuorisotoiminnot sijoitetaan sinne ja 1b: nuorisotoiminnot peruskorjattavaan nuorisotaloon**

Nykyinen pääkirjasto on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Polkupyörien hyvät säilytysmahdollisuudet tulee huomioida peruskorjauksessa suunniteltaessa. Vähintään liikuntaesteisten pysäköinti on mahdollistettava rakennuksen välittömään läheisyyteen myös peruskorjauksen jälkeen. On mahdollista, että yksityisautojen pysäköintitilat vähenevät, mikäli piha-

alueita muutetaan peruskorjauksen yhteydessä. Erityisesti jos samaan rakennukseen sijoittuu nuorisopalveluita, täytyy moottoripyörille ja mopoille varata pysäköintimahdollisuus.

Peruskorjaamisessa voidaan huomioida myös tilojen omatoimisen käytön mahdollistaminen, minkä ansiosta aukioloaikoja on mahdollista lisätä ja saavutettavuutta parantaa.

Peruskorjauksessa tilojen fyysistä saavutettavuutta voidaan parantaa esimerkiksi asiakashissiiä laajentamalla.

### **Vaihtoehto 2: Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus omaan taseeseen**

#### **a) nykyiselle kirjaston tontille ja nuorisotalo puretaan**

#### **b) nuorisotalon tontille ja nuorisotalo peruskorjataan**

a) Nykyinen pääkirjasto on, myös asukaskyselyn vastausten mukaan, sijainniltaan hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Uudisrakentaminen mahdollistaa rakennuksen sisäänkäynnin, piha-alueiden ja pysäköinnin joustavamman suunnittelun. Polkupyörien hyvät säilytysmahdollisuudet tulee huomioida rakennusta suunniteltaessa. Erityisesti jos samaan rakennukseen sijoittuu nuorisopalveluita, täytyy myös moottoripyörille ja mopoille varata pysäköintimahdollisuus.

Uudisrakentamisessa voidaan huomioida myös tilojen omatoimisen käytön mahdollistaminen, minkä ansiosta aukioloaikoja on mahdollista lisätä ja saavutettavuutta parantaa.

Uudisrakentamisessa voidaan huomioida tilojen fyysinen saavutettavuus.

b) Nuorisotalon tontti on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Etäisyys torilta säilyisi lähes ennallaan verrattuna vaihtoehtoihin 0 ja 1. Uudisrakentamisella nuorisotalon tontille on vaikutuksia pysäköintimahdollisuuksiin vähentyvien pysäköintipaikkojen myötä.

Uudisrakentamisessa voidaan huomioida tilojen fyysinen saavutettavuus.

Uudisrakentamisessa voidaan huomioida myös tilojen omatoimisen käytön mahdollistaminen, minkä turvin aukioloaikoja on mahdollista lisätä ja saavutettavuutta parantaa.

### **Vaihtoehto 3: Pääkirjasto sijoitetaan ulkopuolisen toimijan tiloihin ja nuorisotalo peruskorjataan a) vuokralle b) kumppanuus**

Sijainnin osalta vaihtoehdosta 3 ei voida todeta toistaiseksi mitään. Tämä toteutusratkaisu edellyttäisi markkinavuoropuhelua ja avointa kumppanihakua, jonka pisteytyksessä tarjottavan

kiinteistön sijainnilla olisi olennainen merkitys. Saavutettavuuden, toiminnallisuuden ja käyttäjäystävällisyyden kannalta kirjastokiinteistön sijainti kaupungin ydinkeskustassa on erittäin oleellista.

Uudisrakentamisessa voidaan huomioida tilojen fyysinen saavutettavuus.

Uudisrakentamisessa voidaan huomioida myös tilojen omatoimisen käytön mahdollistaminen, minkä turvin aukioloaikoja on mahdollista lisätä ja saavutettavuutta parantaa.

### 2.1.3. Turvallisuus

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
<b>Muutos aika</b> (rakentamis- /peruskorjausaika)	-1	a) -2 b) -2	a) -3 b) -1	-1
<b>Lyhyt aikaväli</b> (0– 10 vuotta muutosajan jälkeen)	-2	a) +1 b) +1	a) +3 b) +2	+1
<b>Pitkä aikaväli</b> (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	-3	a) +1 b) +1	a) +3 b) +2	+2

#### **Vaihtoehto 0: Pääkirjastolle ei rakenneta uusia tiloja eikä nykyistä pääkirjastoa peruskorjata**

Turvallisuuden näkökulmasta muutosajan tilanne on -1 ja lyhyen aikavälin tilanne on -2. Tilat eivät palvele parhaalla mahdollisella tavalla käyttäjien turvallisuutta, koska kirjastossa on alueita, joihin on helppo piiloutua ja näillä alueilla on oleskellut päihteiden käyttäjiä, jotka voivat olla arvaamattomia. Kirjastoa käytetään pienten tapahtumien järjestämiseen, eivätkä nykytilat ole turvallisuuden puolesta täysin optimaalisia näihin tilaisuuksiin. Pitkällä aikavälillä arvio putoaa -3, sillä kirjastokiinteistön kunnan haasteet ovat yleisessä tiedossa ja pidemmällä aikavälillä tämä vaikuttaa arjen turvallisuuden tunteeseen.

#### **Vaihtoehto 1a: Nykyinen pääkirjasto peruskorjataan, kirjasto ja nuorisotoiminnot sijoitetaan sinne ja 1b: nuorisotoiminnot peruskorjattavaan nuorisotaloon**

Turvallisuuden näkökulmasta muutosajan osalta tilanne on -2, olettaen, että kirjasto on osin toiminnassa. Perusteluna on, että samaan aikaan työskentely työmaa-alueen yhteydessä heikentää hetkellisesti käyttäjien turvallisuutta. Lyhyellä aikavälillä ja pitkällä aikavälillä vaikutukset muuttuvat +1. Rakennusten käyttäjien turvallisuus paranee ja arjen turvallisuus paranee, kun peruskorjauksen

myötä ongelmat kirjastokiinteistön kunnossa poistuvat. Tapahtumien turvallisuuteen liittyviä asioita voidaan ottaa paremmin huomioon. Pääteiden käyttäjiin ja heidän käyttämiensä tilojen valvontaan muutoksella ei ole suurta vaikutusta. Alakerrassa olevat väestönsuojat voidaan kunnostaa vastaamaan nykytilannetta, varavoimajärjestelyt jäävät puutteellisiksi. Rakennuksessa on huomioitava myös varautumiseen liittyvät viranomais- ja tukitoiminnot.

### **Vaihtoehto 2: Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus omaan taseeseen**

#### **a) nykyiselle kirjaston tontille ja nuorisotalo puretaan**

#### **b) nuorisotalon tontille ja nuorisotalo peruskorjataan**

a) Turvallisuuden näkökulmasta muutosaikainen vaikutus on -3, sillä väliaikainen tila haastaisi käyttäjien ja tapahtumien turvallisuutta. Myös varautumiseen liittyvät tilat olisivat poissa käytöstä. Kuitenkin lyhyellä ja pitkällä aikavälillä vaikutus nousisi +3:een. Uudisrakennukseen voisi helposti suunnitella käyttäjien ja tapahtumien turvallisuutta palvelevat tilat. Uudisrakennuksessa voitaisiin huomioida paremmin myös varautumiseen liittyvät viranomais- ja tukitoiminnot. Vaihtoehtoisesti uudisrakennukseen voisi suunnitella isommat väestönsuojat, joista Porin kaupungin alueella on pulaa. Rakennuksen sijainti olisi sama, joten arjen turvallisuuden tunne pysyisi samanlaisena lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.

b) Uudisrakennuksen rakentamisaikana olemassa olevalle kirjastolle ei ole turvallisuuden näkökulmasta vaikutuksia. Arvioon on kuitenkin laitettu -1, sillä nuorisotalon tontti sijaitsee vilkkaasti liikennöidyllä alueella, joista yksi tie on merkittävä reitti keskustasta joen pohjoispuolelle. Lisäksi alueella on keskustan suurin pysäköintialue. Tämän vuoksi rakentamisaikana arvioidaan heikentävän yleistä liikenneturvallisuutta. Lyhyen ja pitkän aikavälin tähtäimellä positiivinen vaikutus olisi +2. Uudisrakennukseen voisi helposti suunnitella käyttäjien ja tapahtumien turvallisuutta palvelevat tilat. Vaihtoehtoisesti uudisrakennukseen voisi suunnitella isommat väestönsuojat, joista Porin kaupungin alueella on pulaa. Arjen turvallisuutta arviotaessa on huomioitava, että sijoitus olisi hieman etäämmällä turvallisuusviranomaisten asemapaikasta sekä kahden vilkkaasti liikennöidyn tien välissä, jolla voi olla vaikutusta varsinkin ikäihmisten turvallisuuden tunteeseen kohteen saavutettavuudessa.

### **Vaihtoehto 3: Pääkirjasto sijoitetaan ulkopuolisen toimijan tiloihin ja nuorisotalo peruskorjataan a) vuokralle b) kumppanuus**

Uudisrakennuksen rakentamisaikana olemassa olevalle kirjastolle ei ole turvallisuuden näkökulmasta vaikutuksia. Arvioon on kuitenkin laitettu -1, sillä todennäköisesti uudisrakennus sijaitsisi vilkkaasti liikennöidyllä alueella, jolla olisi merkittävä vaikutus keskustan liikenteeseen. Lyhyen aikavälin tähtäimellä positiivinen vaikutus olisi +1. Uudisrakennukseen voisi helposti suunnitella käyttäjien ja tapahtumien turvallisuutta palvelevat tilat. Kuitenkin varautumisasioihin vaikuttavat asiat voisivat olla vaikeammin toteutettavissa, sillä uudisrakennuksen käyttöön ja sen käyttäjille tulee varata oma

osuutensa väestönsuojista. Uudisrakennuksen suunnittelussa tulisi huomioida mm. pohjapinta-alan laajuus, jotta väestönsuoja saataisiin toteutettua tarpeen vaatimalla tavalla. Uudisrakennuksen käyttäjäkunnalla voi olla vaikutusta myös arjen turvallisuuteen ja turvallisuuden tunteeseen, tästä syystä vaikutus aluksi +1 ja pitkällä aikavälillä voi kasvaa +2, kun käyttäjäkunnan vaikutus voidaan todentaa. Uudisrakennuksen sijainnissa tulisi huomioida monia osatekijöitä, mm. ikäihmisten turvallisuuden tunne tai julkisen liikenteen hyödyntämismahdollisuudet kohteen saavutettavuudessa.

### 2.1.4. Väistötilat

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
<b>Muutos aika</b> (rakentamis- /peruskorjausaika)	0	a) -2 b) -2	a) -2 b) +1	+1
<b>Lyhyt aikaväli</b> (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	-1	a) 0 b) 0	0	0
<b>Pitkä aikaväli</b> (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	-2	a) 0 b) 0	0	0

#### **Vaihtoehto 0: Pääkirjastolle ei rakenneta uusia tiloja eikä nykyistä pääkirjastoa peruskorjata**

Tarvetta väistötiloille ei ole, mikäli pääkirjastoa ei peruskorjata. Palvelut voidaan tarjota samantasoisina kuin aiemminkin. Erityisesti pitkällä aikavälillä on riski, että tarvitaan väistötiloja, jotta työntekijöiden ja käyttäjien terveys ja tilojen turvallinen käyttö voidaan taata.

#### **Vaihtoehto 1a: Nykyinen pääkirjasto peruskorjataan, kirjasto ja nuorisotoiminnot sijoitetaan sinne ja 1b: nuorisotoiminnot peruskorjattavaan nuorisotaloon**

Pääkirjastolle tarvitaan peruskorjauksen ajaksi väistötilat. On oleellista, että väistötilat sijaitseva keskustan alueella tai sen tuntumassa. Sekä saavutettavuuden että kustannusten vuoksi väistötilojen koosta joudutaan tinkimään. Tämä tarkoittaa, etteivät kaikki nykyiset toiminnot mahdu väistötiloihin ja tarve hakeutuvien palveluiden lisäämiselle kasvaa.

#### **Vaihtoehto 2: Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus omaan taseeseen**

**a) nykyiselle kirjaston tontille ja nuorisotalo puretaan**

**b) nuorisotalon tontille ja nuorisotalo peruskorjataan**

a) Pääkirjastolle tarvitaan nykyisen rakennuksen purun ja uudisrakentamisen ajaksi väistötilat. On oleellista, että väistötilat sijaitseva keskustan alueella tai sen tuntumassa. Sekä saavutettavuuden että kustannusten vuoksi väistötilojen koosta joudutaan tinkimään. Tämä tarkoittaa, etteivät kaikki nykyiset toiminnot mahdu väistötiloihin ja tarve hakeutuvien palveluiden lisäämiselle kasvaa.

b) Väistötiloille ei ole tarvetta. Palvelujen tarjoamista voidaan jatkaa nykyisellä tasolla uuteen rakennukseen siirtymiseen saakka.

**Vaihtoehto 3: Pääkirjasto sijoitetaan ulkopuolisen toimijan tiloihin ja nuorisotalo peruskorjataan a) vuokralle b) kumppanuus**

Väistötiloille ei ole tarvetta. Palvelujen tarjoamista voidaan jatkaa nykyisellä tasolla uuteen rakennukseen siirtymiseen saakka.

## 2.1.5. Osallisuus ja yhteisöllisyys

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
<b>Muutos aika</b> (rakentamis-/peruskorjausaika)	+1	a) -2 b) -2	a) -2 b) +1	+1
<b>Lyhyt aikaväli</b> (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	+1	a) +3 b) +2	a) +3 b) +3	+3
<b>Pitkä aikaväli</b> (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	-1	a) +3 b) +2	a) +3 b) +3	+3

**Vaihtoehto 0: Pääkirjastolle ei rakenneta uusia tiloja eikä nykyistä pääkirjastoa peruskorjata**  
Pääkirjastossa on maksuttomia työskentely- ja harrastustiloja asiakkaiden käyttöön. Tämän lisäksi on myös maksullinen kokoustila ja näyttelytila. Tapahtumatilat ovat puutteelliset ja tilojen järjestely tapahtumia varten vie paljon henkilöstön työaikaa. Kirjastossa on tarvetta myös hiljaiseen työskentelyyn ja lukemiseen. Näille toiminnoille ei ole nykyisessä pääkirjastossa kunnollisia tiloja.

Mikäli rakennusta ei peruskorjata, on todennäköistä, että tilat eivät enää pitkällä aikavälillä ole turvallisia käyttää.

**Vaihtoehto 1a: Nykyinen pääkirjasto peruskorjataan, kirjasto ja nuorisotoiminnot sijoitetaan sinne**

Tilojen yhteisöllisen käytön mahdollistaminen ja avoimuus voidaan ottaa peruskorjauksessa huomioon. Hiljaista keskittymistä vaativille toiminnoille ja tapahtumille voidaan varata asianmukaiset tilat ja tekniikka. Harrastusmahdollisuuksia on mahdollista lisätä ja tiloihin on mahdollista yhdistää esimerkiksi musiikkistudio tai nykyistä laajempaa verstoimintaa. Tiloja on mahdollista hyödyntää sekä kirjaston asiakkaiden että nuorisopalveluiden asiakkaiden käytössä.

### **Vaihtoehto 1b: nuorisotoiminnot peruskorjattavaan nuorisotaloon**

tilojen toiminnallinen ja sisällöllinen suunnittelu tapahtuisi pääsääntöisesti kirjaston toiveiden ja tarpeiden mukaan. Kirjaston omat toiminnot saisivat käyttöönsä laajamittaiset tilaresurssit mutta toisaalta ainoastaan kirjaston toiminnoilla ei koko kiinteistöä pystytä täyttämään. Synergiaetuja ja säännöllistä yhteistyötä nuorisopalveluiden kanssa ei tässä vaihtoehdossa saavutettaisi.

### **Vaihtoehto 2: Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus omaan taseeseen**

#### **a) nykyiselle kirjaston tontille ja nuorisotalo puretaan**

#### **b) nuorisotalon tontille ja nuorisotalo peruskorjataan**

a) ja b) Tilojen yhteisöllisen käytön mahdollistaminen ja avoimuus voidaan ottaa uudisrakentamisessa huomioon. Hiljaista keskittymistä vaativille toiminnoille ja tapahtumille voidaan varata asianmukaiset tilat ja tekniikka. Harrastusmahdollisuuksia on mahdollista lisätä ja tiloihin on mahdollista yhdistää esimerkiksi musiikkistudio tai nykyistä laajempaa verstoimintaa.

### **Vaihtoehto 3: Pääkirjasto sijoitetaan ulkopuolisen toimijan tiloihin ja nuorisotalo peruskorjataan a) vuokralle b) kumppanuus**

Vaikutukset osallisuuteen ja yhteisöllisyyteen ovat samat kuin vaihtoehdossa 2.

## **2.2. YMPÄRISTÖ**

### **2.2.1. Ilmasto ja hiilijalanjälki**

	<b>Vaihtoehto 0</b>	<b>Vaihtoehto 1</b>	<b>Vaihtoehto 2</b>	<b>Vaihtoehto 3</b>
<b>Muutos aika</b> (rakentamis-/peruskorjausaika)	-1	a) -1 b) -1	a) -3 b) -3	-2
<b>Lyhyt aikaväli</b> (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	-2	a) +1 b) +1	a) +2 b) +2	0

<b>Pitkä aikaväli</b> (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	<b>-3</b>	a) +2 b) +2	a) +2 b) +2	+2
---	-----------	----------------	----------------	----

Kaupunkistrategian mukaisesti Porin kaupunki on päättänyt pitää huolta ympäristöstä ja sitoutunut HINKU-verkoston sekä toteuttamaan Resurssiviisasta kiertotalouden tiekarttaa 2030. HINKU-kunnat ottavat kasvihuonekaasupäästönäkökulman huomioon kaikessa merkittävässä päätöksenteossaan. Porin resurssiviisaassa kiertotalouden tiekartassa kaupunki on sitoutunut edistämään resurssiviisasta rakentamista rakentamisen tavoitetilan sekä toimenpiteiden ohjaamana.

### **Vaihtoehto 0: Pääkirjastolle ei rakenneta uusia tiloja eikä nykyistä pääkirjastoa peruskorjata**

Lyhyellä aikavälillä rakennuksen hiilijalanjälki säilyy entisellään. Lyhyellä ja pitkällä aikavälillä energiatehokkuus ja uusituvan energian käyttö säilyvät heikkona. Peruskorjauksen tai purkuvaiheen aiheuttamat päästöt siirtyvät tulevaisuuteen.

### **Vaihtoehto 1a: Nykyinen pääkirjasto peruskorjataan, kirjasto ja nuorisotoiminnot sijoitetaan sinne ja 1b: nuorisotoiminnot peruskorjattavaan nuorisotaloon**

Kiinteistöjen vajaakäyttö ja tyhjät tilat lisääntyvänä ongelmana koskettavat laajasti lähes kaikkia kaupunkeja Suomessa. Ilman peruskorjausta kiinteistön käyttö on vaikeaa.

Lyhyellä ja pitkällä aikavälillä arvioituna, rakennusten peruskorjaus tuottaa lähtökohtaisesti vähemmän jätettä ja hiilidioksidipäästöjä kuin purkava uudisrakentaminen. Myös välittömät päästöt ovat peruskorjaamisessa aina selvästi alhaisemmat kuin uudisrakentamisessa, vaikka muutosaikana vaikutuksia tuleekin.

Peruskorjaus mahdollistaa rakennuksen nykyistä paremmat energiaratkaisut sekä uusiutuvan energian käytön, mitkä vähentävät käytönaikaisia päästöjä jatkossa lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.

Energiantuotannon muutos vähähiilisemmäksi on vähentänyt rakennusten energiankulutuksesta syntyviä päästöjä. Rakennusmateriaalien tuotannon päästöjen ei arvioida vähenevän yhtä nopeasti, joten rakentamisvaiheen päästöjen suhteellinen merkitys kasvaa. Korjaaminen tarjoaa konkreettisen keinon vähentää päästöjä jo nyt, kun osa vähähiilisemmistä materiaaleista ja rakentamisen menetelmistä ovat vasta kehitysvaiheessa. Ilmastonmuutoksen näkökulmasta isossa kuvassa päästöjen ajoittuminen on ratkaisevaa ja päästövähennyksiä edellytetäänkin välittömästi ja nopeasti.

Lopullisiin ympäristövaikutuksiin voidaan osin vaikuttaa huomioimalla suunnittelu- ja toteutusvaiheessa resurssiviisasta rakentamista lisäävät toimintatavat, rakennusmateriaalit ja ratkaisut.

### **Vaihtoehto 2: Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus omaan taseeseen**

#### **a) nykyiselle kirjaston tontille ja nuorisotalo puretaan**

#### **b) nuorisotalon tontille ja nuorisotalo peruskorjataan**

a) Purkava uudisrakentaminen aiheuttaa enemmän jätettä ja hiilidioksidipäästöjä kuin rakennusten korjaaminen yksittäisten kohteiden tasolla tarkasteltuna.

Lyhyellä ja pitkällä aikavälillä arvioituna, purkava uudisrakentaminen tuottaa yleensä enemmän jätettä ja hiilidioksidipäästöjä kuin rakennusten peruskorjaus. Myös välittömät päästöt ovat uudisrakentamisessa aina selvästi korkeammat kuin peruskorjaamisessa.

Uudisrakennus mahdollistaa nykyistä paremmat energiaratkaisut sekä uusiutuvan energian käytön, mitkä vähentävät käytönaikaisia päästöjä pitkällä aikavälillä. Uudisrakennusten hiilijalanjäljen raja-arvo tiukkenee nykyisestä 1.1.2029 alkaen. Jatkossa uudisrakennusten hiilijalanjälki on nykyistä uudisrakentamista alhaisempi.

Energiantuotannon muutos vähähiilisemmäksi on vähentänyt rakennusten energiankulutuksesta syntyviä päästöjä. Rakennusmateriaalien tuotannon päästöjen ei arvioida vähenevän yhtä nopeasti, joten rakentamisvaiheen päästöjen suhteellinen merkitys kasvaa. Purkavaan uudisrakentamiseen verraten korjaaminen tarjoaa konkreettisen keinon vähentää päästöjä jo nyt, kun osa vähähiilisemmistä materiaaleista ja rakentamisen menetelmistä ovat vasta kehitysvaiheessa. Ilmastonmuutoksen näkökulmasta isossa kuvassa päästöjen ajoittuminen on ratkaisevaa ja päästövähennyksiä edellytetäänkin välittömästi ja nopeasti.

Ympäristö-, ilmasto- ja kiertotaloustavoitteet ohjaavat olemassa olevan rakennetun ympäristön vaalimiseen sekä rakennuskannan säilyttämiseen. Tämän kannalta paras ratkaisu ei useinkaan ole purkaminen ja uudisrakentaminen, vaan rakennuksen elinkaaren jatkaminen esimerkiksi energiatehokkaalla peruskorjauksella ja monikäyttöisyyden lisäämisellä. Purkamisen mahdolliset hyödyt voivat jäädä saavuttamatta erityisesti silloin kun rakennuksen sijainti on jo valmiiksi tarkoitukseen sopiva sekä silloin, kun ei ole tarkoitus muuttaa merkittävällä tavalla rakennuksen käyttötarkoitusta.

b) Purkava uudisrakentaminen tai uudisrakentaminen aiheuttavat enemmän jätettä ja hiilidioksidipäästöjä kuin rakennusten korjaaminen yksittäisten kohteiden tasolla tarkasteltuna.

Lyhyellä ja pitkällä aikavälillä arvioituna, purkava uudisrakentaminen tuottaa yleensä enemmän jätettä ja hiilidioksidipäästöjä kuin rakennusten peruskorjaus. Myös välittömät päästöt ovat uudisrakentamisessa aina selvästi korkeammat kuin peruskorjaamisessa.

Uudisrakennus mahdollistaa nykyistä paremmat energiaratkaisut sekä uusiutuvan energian käytön, mitkä vähentävät käytönaikaisia päästöjä pitkällä aikavälillä. Uudisrakennusten hiilijalanjäljen raja-arvo tiukkenee nykyisestä 1.1.2029 alkaen. Jatkossa uudisrakennusten hiilijalanjälki on nykyistä uudisrakentamista alhaisempi.

Energiantuotannon muutos vähähiilisemmäksi on vähentänyt rakennusten energiankulutuksesta syntyviä päästöjä. Rakennusmateriaalien tuotannon päästöjen ei arvioida vähenevän yhtä nopeasti, joten rakentamisvaiheen päästöjen suhteellinen merkitys kasvaa. Purkavaan uudisrakentamiseen verraten korjaaminen tarjoaa konkreettisen keinon vähentää päästöjä jo nyt, kun osa vähähiilisemmistä materiaaleista ja rakentamisen menetelmistä ovat vasta kehitysvaiheessa. Ilmastonmuutoksen näkökulmasta isossa kuvassa päästöjen ajoittuminen on ratkaisevaa ja päästövähennyksiä edellytetäänkin välittömästi ja nopeasti.

Kiinteistöjen vajaakäyttö ja tyhjät tilat lisääntyvänä ongelmana koskettavat laajasti lähes kaikkia kaupunkeja Suomessa. Oletuksena vaihtoehdossa on, että vanha kirjastorakennus puretaan. Samalla päästövaikutukset lisääntyvät, kun huomioidaan, että ilman vanhan kirjastorakennuksen peruskorjausta tai kohteen purkavaa uudisrakentamista, kiinteistön käyttö on vaikeaa.

Lopullisiin ympäristövaikutuksiin voidaan osin vaikuttaa huomioimalla suunnittelu- ja toteutusvaiheessa resurssiviisasta rakentamista lisäävät toimintatavat, rakennusmateriaalit ja ratkaisut.

### **Vaihtoehto 3: Pääkirjasto sijoitetaan ulkopuolisen toimijan tiloihin ja nuorisotalo peruskorjataan a) vuokralle b) kumppanuus**

Uudisrakentaminen aiheuttaa enemmän jätettä ja hiilidioksidipäästöjä kuin rakennusten korjaaminen yksittäisten kohteiden tasolla tarkasteltuna.

Lyhyellä ja pitkällä aikavälillä arvioituna, purkava uudisrakentaminen tuottaa yleensä enemmän jätettä ja hiilidioksidipäästöjä kuin rakennusten peruskorjaus. Myös välittömät päästöt ovat uudisrakentamisessa aina selvästi korkeammat kuin peruskorjaamisessa.

Uudisrakennus mahdollistaa nykyistä paremmat energiaratkaisut sekä uusiutuvan energian käytön, mitkä vähentävät käytönaikaisia päästöjä pitkällä aikavälillä. Uudisrakennusten hiilijalanjäljen raja-arvo tiukkenee nykyisestä 1.1.2029 alkaen. Jatkossa uudisrakennusten hiilijalanjälki on nykyistä uudisrakentamista alhaisempi.

Energiantuotannon muutos vähähiilisemmäksi on vähentänyt rakennusten energiankulutuksesta syntyviä päästöjä. Rakennusmateriaalien tuotannon päästöjen ei arvioida vähenevän yhtä nopeasti, joten rakentamisvaiheen päästöjen suhteellinen merkitys kasvaa. Purkavaan uudisrakentamiseen verraten korjaaminen tarjoaa konkreettisen keinon vähentää päästöjä jo nyt, kun osa vähähiilisemmistä materiaaleista ja rakentamisen menetelmistä ovat vasta kehitysvaiheessa. Ilmastonmuutoksen näkökulmasta isossa kuvassa päästöjen ajoittuminen on ratkaisevaa ja päästövähennyksiä edellytetäänkin välittömästi ja nopeasti.

## 2.2.2. Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
<b>Muutos aika</b> (rakentamis-/peruskorjausaika)	0	a) -1 b) -1	a) -3 b) -3	0
<b>Lyhyt aikaväli</b> (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	-2	a) +3 b) +3	a) -3 b) -3	-1
<b>Pitkä aikaväli</b> (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	-3	a) +3 b) +3	a) -3 b) -3	-2

Pisteytyksen osalta erinäisten uudisrakennusvaihtoehtojen suhteuttaminen kaupunkikuvaan on varsin haastavaa, sillä mistään mahdollisista uudisrakennuksista ei ole olemassa mitään suunnitelmia, joiden perusteella niiden vaikutusta kaupunkikuvaan pystyisi arvioimaan. Myöskään suunnitelmia mahdollisesti tyhjiksi jäävän kirjastokiinteistön uusiokäytön kannalta ei ole tehty.

Jotkut arvioitavista vaihtoehtoista edellyttävät kaavamutoksia. Kaavamutostarpeet, niiden sisällöt sekä niiden arvioidut kestot on avattu omassa liitteessään.

Rakentamisessa keskustan kaupunkirakenteen tiivistäminen ja sitä kautta olemassa olevan

yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen tukee päästöjen vähenemistä ja voi vähentää myös muita maankäytön luontovaikutuksia.

Kiinteistöjen vajaakäyttö ja tyhjät tilat lisääntyvänä ongelmana koskettavat laajasti lähes kaikkia kaupunkeja Suomessa. Oletuksena vaihtoehdossa on, että uudisrakennus toimii täydellä käyttöasteella ja vanhalle kirjastorakennukselle saadaan muu käyttötarkoitus. Samalla päästövaikutukset lisääntyvät, kun huomioidaan, että ilman vanhan kirjastorakennuksen peruskorjausta tai kohteen purkavaa uudisrakentamista, kiinteistön käyttö on vaikeaa.

Lopullisiin ympäristövaikutuksiin voidaan osin vaikuttaa huomioimalla suunnittelu- ja toteutusvaiheessa resurssiviisasta rakentamista lisäävät toimintatavat, rakennusmateriaalit ja ratkaisut.

### **Vaihtoehto 0: Pääkirjastolle ei rakenneta uusia tiloja eikä nykyistä pääkirjastoa peruskorjata**

Pori on yksi Suomen vanhimmista kaupungeista, jolla on myös pitkä sivistyshistoria. Nykyinen kirjasto on jatkumoa tälle pitkälle historialliselle kerrostumalle ja se ilmentää toisen maailmansodan jälkeen alkanutta hyvinvointiyhteiskunnan rakentumista.

Kirjasto tarvitsee kunnostusta vuosikymmeniä jatkuneen puutteellisen ylläpidon sekä rakennusajankohdalle tyypillisten teknisten ongelmien vuoksi. Nykyisellä ylläpidolla tilanne tulee jatkumaan ja pahenemaan. Olemassa olevissa kuntoselvityksissä ei ole osoitettu sellaisia seikkoja, joita ei pystytä korjaamaan.

Rakennuslaki velvoittaa kiinteistön omistajan huolehtimaan rakennuksen ylläpidosta.

Pidemmällä aikavälillä Porissa on rapistuva ja huonokuntoinen rakennus kaupunkikuvassa keskeisellä paikalla.

### **Vaihtoehto 1: Nykyinen pääkirjasto peruskorjataan, kirjasto ja nuorisotoiminnot sijoitetaan sinne ja 1b: nuorisotoiminnot peruskorjattavaan nuorisotaloon**

Peruskorjaamisella saadaan säilytettyä kaupunkilaisten identiteetille merkittävä julkinen rakennus, joka on palvellut kirjastokäytössä jo 50 vuotta. Rakennuksen arkkitehtoniset arvot sekä muuntojoustavuus on todettu myös Porin ulkopuolella. Korjaaminen edustaisi myös ajan henkeä ja vastaisi esimerkiksi Lappeenrannan ja Oulun ratkaisuja peruskorjata samaa aikakautta edustavat kirjastonsa. Jyväskylässä peruskorjattiin Porin kirjaston kanssa samanikäinen arkkitehtonisesti vastaava yliopiston kirjasto Lähde. Korjaushanke voitti arkkitehtuurin Finlandia-palkinnon.

Kuten Jyväskylän Lähdekin, myös Porin kirjasto taipuu tarvittaessa mittaviinkin muutoksiin siten, että alkuperäisen arkkitehtuurin ominaispiirteet saadaan säilymään.

Hanke toisi jatkuvuutta ja kunnioitusta aikaisempien sukupolvien panostuksiin, joilla on suuri merkitys myös kaupungin identiteetille. Peruskorjaaminen osoittaisi arvostusta paitsi kaupungin omaa laadukasta suunnittelua, myös niitä huomattavia panostuksia kohtaan, joita Porin kaupunki toteutti hyvinvointiyhteiskunnan rakentamisen aikana.

Peruskorjaus ottaisi huomioon rakennuksen kulttuurihistoriallisista ja kaupunkikuvallisista arvoista laaditut ajantasaiset selvitykset ja edesauttaisi myös Satakunnan maakuntakaava 2050:ssä asetettuja tavoitteita sekä säilyttäisi merkittävän puistoakselin ajallisesti yhtenäisen modernin arkkitehtuurin ajallisen kerrostuman.

### **Vaihtoehto 2: Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus omaan taseeseen**

#### **a) nykyiselle kirjaston tontille ja nuorisotalo puretaan**

#### **b) nuorisotalon tontille ja nuorisotalo peruskorjataan**

a) Porin pääkirjastorakennus on arvotettu suojeltavaksi kohteeksi Porin ruutukaavakeskustan modernin rakennusperinnön inventoinnissa (2019) ja rakennuksen arvot on todettu myös vuonna 2024 peruskorjausta ja muutosta varten toteutetussa rakennushistoriallisessa selvityksessä (Ilo-arkkitehdit (2024). Lisäksi kirjasto on osoitettu tekeillä olevassa Satakunnan maakuntakaava 2050:ssä osaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä *Porin ruutuasemakaavan puistoakseli*, joka perustuu Rambollin toteuttamaan Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointiin (2023).

Kirjaston purkamiselle ei ole laillisia edellytyksiä pelkällä purkamisluvalla: *Rakentamislain 56 §:n mukaan purkamisluvan edellytyksenä on, että rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Alueella, jolla ei ole asema-, yleis- tai maakuntakaavaa tai kaava on vanhempi kuin 13 vuotta, rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.* Kirjaston kiinteistöllä asemakaava on vuodelta 1986 ja yleiskaava vuodelta 2007. Kirjaston kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot on osoitettu ajantasaisissa ja kattavissa selvityksissä. Tekeillä olevassa maakuntakaavassa kirjasto on osoitettu osaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Purkamisen edellytykset tulisi tutkia kaavamuutoksella, jossa taas olisi otettava huomioon em. selvitykset sekä kirjaston maakunnallinen arvo ja maakuntakaavassa osoitetut rakennetun ympäristön suojelemista koskevat tavoitteet.

Asemakaavoitetulla alueella rakennussuojelu toteutetaan ensisijaisesti kunnan kaavamääräyksiin. Eräissä tilanteissa myös asemakaava-alueella voidaan antaa erillinen suojelupäätös rakennusperintölain perusteella. Tapauksissa, joissa kohteen säilymistä ja suojelua ei voida turvata alueidenkäyttölaitilla tai rakentamislaitilla tai kohteen suojeluun on erityisiä syitä

asemakaavoitustilanteen vuoksi, arvioidaan tarvetta käyttää Lakia rakennusperinnön suojelemiseksi (498/2010). Aloitteen suojelusta voi tehdä:

- 1) omistaja;
- 2) valtion viranomainen, maakunnan liitto, alueellinen vastuumuseo ja kunta, jonka alueella rakennus sijaitsee;
- 3) toimialueellaan sellainen rekisteröity yhteisö, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen;
- 4) saamelaiskäräjät, jos asia koskee saamelaista rakennusperintöä;
- 5) kolttien kyläkokous, jos asia koskee kolttasaamelaista rakennusperintöä.

Purkuluvasta on mahdollista vaatia oikaisua ja myös valittaa hallinto-oikeuteen.

Ei ole takeita siitä, että uudisrakentaminen parantaisi kaupunkikuvaa nykyisestä, etenkin nykyisessä tilanteessa. Sijoittuminen maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön sekä kansallisen kaupunkipuiston laidalle asettaa reunaehdoja ja vaatimuksia uudisrakentamisen laadulle, joka osaltaan tuo jo lisäkustannuksia. Myös uudisrakennusta on ylläpidettävä. Nykyinen kirjasto on odottanut toimenpiteitä jo vuosikymmeniä.

b) Nykyinen kirjastorakennus jää tyhjilleen. Se on toiminut alkuperäisessä käytössään jo 50 vuotta, ja rakennuksena se taipuu myös nykyaikaisen kirjaston vaatimuksiin. On hyvin vaikeaa nähdä, että kirjastorakennukselle löytyisi toista käyttötarkoitusta. Tontti kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ja nykyisen kirjastorakennuksen purkaminen edellyttäisi uutta kaavaa, jossa puolestaan on otettava huomioon kulttuuriympäristön vaalimisesta osoitetut tavoitteet. Porin kaupungista löytyy jo nyt huomattavan paljon joko vajaakäyttöisiä tai kokonaan käyttöä vailla olevia tiloja. On huomioitava, että myös uudisrakennukset tarvitsevat ylläpitoa.

Jos kirjasto jätetään odottamaan uutta käyttötarkoitusta, olisi uhkana, että kaupungin keskeisellä paikalla on rapistuva ja huonokuntoinen rakennus.

Mikäli sekä kirjasto että nuorisotalo purettaisiin, menetettäisiin samalla kaksi keskeistä kaupungin omaa laadukasta suunnittelua edustavaa ja edelleen käytössä olevaa julkisen rakentamisen edustajaa. Kaupungin 1970-1980 -luvun valtavasta panostuksesta, jolloin rakennettiin mm. Porin palveluverkosto, jäisi jäljelle ainoastaan Satakunnan Museo, kaupunginsairaala ja urheilutalo. Peruskoulu-uudistuksen historiallisesti ilmiöstä, jossa Pori oli edelläkävijöitä, kertovat koulut on jo purettu. Vuonna 1970 valmistunut uimahalli on purettu ja urheilutalon tilanne on ollut jo pitkään epäselvä.

Kuten modernistisen arkkitehtuurin asiantuntija Mikko Laaksonen on Porin kirjastorakennuksesta todennut: *"Tämän voi nähdä tasa-arvoon ja sivistykseen pyrkivän yhteis-kunnan paikallisena symbolina"*

Hanke olisi pahasti ristiriidassa kaupungin strategiassa esitetyn kestävän kehityksen tavoitteiden sekä Hinku-kuntien tavoitteiden kanssa. Pori on kuulunut Hinku-kuntiin vuodesta 2016.

### **Vaihtoehto 3: Pääkirjasto sijoitetaan ulkopuolisen toimijan tiloihin ja nuorisotalo peruskorjataan a) vuokralle b) kumppanuus**

Vaihtoehdossa jää ratkaisematta nykyisen kirjastorakennuksen tilanne. Mitä tapahtuu nykyiselle kirjaston tontille? Onko kirjastolle realistista osoittaa uutta käyttötarkoitusta tilanteessa, jossa kaupungissa on huomattavan paljon vajaakäyttöisiä tai kokonaan vailla käyttöä olevia tiloja. Vai jätetäänkö rakennus rapistumaan uutta käyttötarkoitusta odotellessa? Päätökset näiden kiinteistöjen kohtalosta/jatkokäytöstä sekä toimenpiteiden laillisista edellytyksistä tulee käsitellä ennen päätöstä uudesta rakennushankkeesta. Haastetta tuo sekä kirjaston että nuorisotalon kohdalla niille osoitettu kulttuurihistoriallinen arvo, nykyisen kirjaston sijainti maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä sekä vanhentuneet kaavat.

Kirjaston sijoittaminen samaan tilaan yksityisen sektorin toimijan kanssa tuo mukanaan riskejä, joihin kaupunki ei voi vaikuttaa. Kirjastoissa on myös säilytettäviä aineistoja, jotka saattavat vaatia myös erityisolosuhteita ja erityisiä vaatimuksia kiinteistönhoidolle.

## **2.3. ORGANISAATIO JA HENKILÖSTÖ**

### **2.3.1. Strategian toteutuminen**

	<b>Vaihtoehto 0</b>	<b>Vaihtoehto 1</b>	<b>Vaihtoehto 2</b>	<b>Vaihtoehto 3</b>
<b>Muutos aika</b> (rakentamis-/peruskorjausaika)	0	a) -1 b) -1	a) 0 b) +1	+1
<b>Lyhyt aikaväli</b> (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	-1	a) +2 b) +2	a) +2 b) +2	+2
<b>Pitkä aikaväli</b> (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	-2	a) +2 b) +2	a) +2 b) +2	+2

### **Vaihtoehto 0: Pääkirjastolle ei rakenneta uusia tiloja eikä nykyistä pääkirjastoa peruskorjata**

Kirjastopalvelut tukevat moni tavoin Porin kasvua ja elinvoimaa. Viihtyisä, ajanmukainen ja palveleva pääkirjasto on merkittävä pito- ja vetovoimatekijä. Kirjastopalveluiden käytöllä on lukuisia hyvinvointivaikutuksia, jotka kytkeytyvät esimerkiksi lukemiseen ja osallisuuteen. Kirjastolla on merkittävä tukirooli yhteiskunnassa erityisesti henkisen pääoman kasvattajana. Kirjastossa on mahdollista kokeilla uutta teknologiaa, saada asiantuntevaa tietopalvelua, päästä käsiksi monipuolisiin aineistoihin ja työskennellä. Kirjasto on myös tärkeä yhteistyökumppani sekä yksityisille että julkisille toimijoille ja se tarjoaa paikan verkostoitumiseen ja luovien kumppanuuksien solmimiseen. Kirjastossa on myös aktiivista tapahtuma- ja harrastustoimintaa. Kirjastopalvelut siis vahvistavat monin tavoin kaupungin elinvoimaisuutta. Kirjaston toiminta-ajatus perustuu kiertotalouteen, mikä puolestaan tukee kaupungin vastuullisuustavoitteita.

Tämä vaihtoehto tarkoittaa, että kirjastopalveluita pystytään tarjoamaan samantasoisina kuin tälläkin hetkellä. Lyhyellä ja erityisesti pitkällä aikavälillä tilojen kunto tulee hankaloittamaan toimintaa.

**Vaihtoehto 1a: Nykyinen pääkirjasto peruskorjataan, kirjasto ja nuorisotoiminnot sijoitetaan sinne ja 1b: nuorisotoiminnot peruskorjattavaan nuorisotaloon**

Muutosaikana kirjaston palveluita pystytään tarjoamaan vain supistetusti ja kaupungin strategiaa edistävälle toiminnalle tämä tarkoittaa väliaikaisesti pienempiä puitteita ja vähemmän mahdollisuuksia.

Peruskorjatuissa tiloissa kirjaston viihtyisyys paranee nykyisestä. Tilojen toiminnallisuutta parantamalla voidaan huomioida paremmin kirjaston erilaiset tehtävät ja tavoitteet kaupungin strategian toteuttajana.

**Vaihtoehto 2: Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus omaan taseeseen**

**a) nykyiselle kirjaston tontille ja nuorisotalo puretaan**

**b) nuorisotalon tontille ja nuorisotalo peruskorjataan**

a) ja b)

Uudisrakennuksessa kirjaston viihtyisyys paranee nykyisestä. Tilojen toiminnallisuutta parantamalla voidaan huomioida paremmin kirjaston erilaiset tehtävät ja tavoitteet kaupungin strategian toteuttajana. Vaihtoehdossa 2a tulee huomioida rakennusvaiheen edellyttämien väistötilojen vaikutus kirjaston ja kirjastohenkilökunnan toimintaedellytyksiin

**Vaihtoehto 3: Pääkirjasto sijoitetaan ulkopuolisen toimijan tiloihin ja nuorisotalo peruskorjataan a) vuokralle b) kumppanuus**

Kuten vaihtoehdossa 2b

## 2.3.2. Henkilöstö

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
<b>Muutos aika</b> (rakentamis- /peruskorjausaika)	0	a) +1 b) +1	a) -1 b) -1	-1
<b>Lyhyt aikaväli</b> (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	-2	a) +3 b) +3	a) +3 b) +3	+3
<b>Pitkä aikaväli</b> (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	-3	a) +3 b) +3	a) +3 b) +3	+3

**Vaihtoehto 0: Pääkirjastolle ei rakenneta uusia tiloja eikä nykyistä pääkirjastoa peruskorjata**  
Mikäli pääkirjastoa ei peruskorjata, rakennuksen työskentelyolosuhteet tulevat heikkenemään. On todennäköistä, että sisäilmaan liittyvä oireilu lisääntyy. Pitkällä aikavälillä voi myös aiheutua tulevia rekrytointeja vaikeuttavia mainehaittoja, mikäli pääkirjaston työskentelyolosuhteet eivät ole houkuttelevat ja ajanmukaiset.

**Vaihtoehto 1a: Nykyinen pääkirjasto peruskorjataan, kirjasto ja nuorisotoiminnot sijoitetaan sinne ja 1b: nuorisotoiminnot peruskorjattavaan nuorisotaloon**

Väistötiloihin siirtyminen vaikuttaa monin tavoin henkilöstöön ja kyseessä on iso muutos. Osa vaikutuksista on selvästi negatiivisia, kuten pienemmissä tiloissa työskentely. On myös mahdollista, että osan henkilöstöstä täytyy siirtyä väistön ajaksi johonkin toiseen toimipisteeseen tai esimerkiksi tuottamaan hakeutuvia palveluita. Tämä on kuitenkin samalla mahdollisuus kehittää ja uudistaa organisaatiota ja työtapoja. Lisäksi väistötiloissa pääkirjastossa koetut sisäilmaoireet todennäköisesti helpottavat eli muutoksella on positiivinen vaikutus henkilöstön terveysturvallisuuteen.

Peruskorjauksessa on mahdollista tehdä työhyvinvointia parantavia ratkaisuja, kuten uudistaa työskentely- ja taukotiloja ja parantaa näin työn sujuvuutta.

**Vaihtoehto 2: Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus omaan taseeseen**

**a) nykyiselle kirjaston tontille ja nuorisotalo puretaan**

Uudisrakennuksessa voidaan turvata tilojen terveys, turvallisuus ja toimivuus. Muutosaikana joudutaan työskentelemään väistötiloissa, joka aiheuttaa muutoksia ja supistuksia toimintoihin. Toisaalta nykyisissä tiloissa koetut sisäilmaoireet todennäköisesti helpottaisivat heti väistötiloihin siirtymisen jälkeen.

**b) nuorisotalon tontille ja nuorisotalo peruskorjataan**

Uudisrakennuksessa voidaan turvata tilojen terveys, turvallisuus ja toimivuus. Muutosaikana

joudutaan työskentelemään nykyisissä tiloissa, joiden toiminnallisuudessa, viihtyisyydessä ja sisäilman laadussa on haasteita.

**Vaihtoehto 3: Pääkirjasto sijoitetaan ulkopuolisen toimijan tiloihin ja nuorisotalo peruskorjataan a) vuokralle b) kumppanuus**  
Kuten vaihtoehdossa 2.

## 2.4. TALOUS JA ELINVOIMA

### 2.4.1. Omistuspohja ja kustannukset

Alla ote kustannusvertailutaulukosta. Tarkempi kustannusvertailu on evauksen liitteenä. Lisäksi pitkän aikavälin kustannuksista oma liitteensä.

KIRJASTO- JA NUORISOPALVELUT, VAIHTOEHDOT KEVÄT 2026							
Vaihtoehdot							
	VE 0	VE 1A	VE 1B	VE 2A	VE 2B	VE 3A	VE 3B
Sisältö	Nykytila	Peruskorjataan kirjastorakennus, johon sijoittuu myös nuorisopalv. Nuorisotalo puretaan	Peruskorjataan kirjastorakennus + peruskorjataan nuorisotalo	Uudisrakennus, johon sijoittuu kirjasto ja nuorisopalv. Nuorisotalo ja kirjasto puretaan.	Rakennetaan uudiskirjasto, vanha kirjasto puretaan. Nuorisotalon peruskorjaus.	Kirjasto ulk.vuokratiloihin, nuorisotalo peruskorjataan. Kirjasto puretaan.	Kirjasto kumppanuustiloihin, nuorisotalo peruskorjataan. Kirjasto puretaan
<b>Investointitarve</b>		<b>27 460 000</b>	<b>35 060 000</b>	<b>29 000 000</b>	<b>29 060 000</b>	<b>10 100 000</b>	<b>29 060 000</b>
Käyttömenot (ei sis. Henkilöstö)		392 745	548 950	340 914	405 009	405 009	405 009
Inv. Menot (20/10v) korkoineen + vuokrat		2 047 200	2 579 200	2 155 000	2 159 200	2 538 400	2 690 400
<b>YHT vuosikustannukset €/v</b>		<b>2 439 945</b>	<b>3 128 150</b>	<b>2 495 914</b>	<b>2 564 209</b>	<b>2 943 409</b>	<b>3 095 409</b>
<b>Lisäksi kertakustannukset</b>		<b>1 390 000</b>	<b>1 580 000</b>	<b>2 270 000</b>	<b>1 560 000</b>	<b>1 560 000</b>	<b>1 560 000</b>
Kaikki arviot nykyhintatasossa 03/26							
*) VE 2A, 2B, 3A ja 3B, kirjasto laskettu purettavaksi. Purkuprosessin sijaan voidaan yrittää löytää toissijaista toimintaa kirjastorakennukseen. Toissijainen toiminta vaatii todennäköisesti rakennuksen peruskorjauksen (tekn.ikä päättymässä) ja yhteisneliöt kasvaa. Siksi tässä lähtökohtaisesti esitetään purkua, mikäli purkulupa mahdollinen.							
Henkilöstökuluja (kirjasto + nuorisopalv) ei ole laskettu mukaan. Kaikissa vaihtoehdoissa htv määrä pysyy samana. Poikkeuksena vaihtoehto, että vuokra-/kumppanuustila sijaitisi useammassa kuin 2.kerroksessa. Karkeasti htv määrä lisääntyy yhdellä / lisäkerros.							
Rakentamiskustannukset ja neliöt lähtökohtaisesti samat, on rakennuttaja kaupunki, yksityinen tai KKOY. Ero syntyy korkokustannuksissa. Kaupunki saa huomattavasti edullisemmin lainaa kuin yksityinen. Vuokramallissa omistaja yleensä maksaa lainankorkoa enemmän + vuokrassa on kate. Laskettu pääoman tuotto% 9							
Kumppanuusmalli voi olla vuokramallia edullisempi. Lähtökohtaisesti tässä ei suoraan tiedetä kohdetta, jossa kaupungin tilatarve vähenisi kumppanuuden kautta Inv.summat: VE1 peruskorjaus 24,96 Me, VE2A uudisrak 26,5 Me, VE2B ja VE3 uudis kirj 18,96 Me, nuorisotalo pk 7,6Me, lisäksi kaluste kaikissa 2.5 Me.							
<b>10.4. Lisätty vaihtoehto 1B. Inv.summa on kirjastorakennuksen osalta sama kuin VE1A, pohjautuu neliöhintaan (tulee käyttäjiä 1 tai 3). Lisäksi muokattu muutto- ja väistötilakustannuksia. Tarkennettu VE2B osalta että on juuri Nuorisotalon tontilla (ei väistötilaa kirjastolle)</b>							

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
<b>Muutos aika</b> (rakentamis-/peruskorjausaika)	0	a) -1 b) -3	a) -2 b) -2	a) -1 b) -2
<b>Lyhyt aikaväli</b> (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	-2	a) -2 b) -3	a) -2 b) -2	a) -2 b) -2
<b>Pitkä aikaväli</b> (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	-3	a) -1 b) -3	a) -1 b) -1	a) -3 b) -2

### **Vaihtoehto 0: Pääkirjastolle ei rakenneta uusia tiloja eikä nykyistä pääkirjastoa peruskorjata**

Tilojen omistajuus säilyy ennallaan. Ylläpitomenot kasvavat. Vanha rakennustekniikka on energiatehotonta, ja tilojen vikaantuminen aiheuttaa jatkuvia, ennakoimattomia "tulipalojen sammuttelusta" johtuvia korjauskuluja. Toimintaa turvaaviin korjauksiin kuluvan rahan määrä kasvaa. Muut ylläpitokulut säilyvät ennallaan. Vuokratulot säilyvät ennallaan, mikäli tilojen kunto säilyy vuokrauskelpoisena.

0-vaihtoehdolle ei saa ulkopuolista rahoitusta. Tuet on suunnattu kehittämiseen, energiatehokkuuden parantamiseen tai uuden luomiseen. Passiivisuus tarkoittaa, että kaupunki kantaa kaikki kulut yksin ilman mahdollisuutta avustuksiin.

Lyhyellä aikavälillä investointikustannus on vähäinen. Toimintaa turvaaviin korjauksiin kuluvan rahan määrä kasvaa. Vanhan rakennuksen energiakulut on suurempi uuteen verrattuna. Lisäksi tekninen käyttöikä tulee vastaan, jolloin eteen voi tulla tilanne, jossa rakennus on pakko sulkea (esim. sisäilmaongelmien vuoksi) tai osaperuskorjauksia joudutaan tekemään enemmän toiminnan turvaamiseksi. Tällöin joudutaan hätäväistötiloihin, jotka ovat kaupungille kallis ratkaisu.

Tässä vaihtoehdossa taloudelliset epävarmuudet ovat kaikkein suurimmat

- yllättävät peruskorjaustarpeet: rakenteellinen vaurio (esim. putkirikko tai kattovuoto) voi aiheuttaa merkittäviä kustannuksia ilman, että arvo nousee.
- Palveluiden jatkuvuuden riski, mikäli tilat joudutaan sulkemaan käyttökiellon vuoksi, kirjastopalvelut keskeytyvät tai siirtyvät kalliisiin vuokratiloihin
- Hukkaresurssit. Maksetaan tiloista, jotka eivät palvele nykyajan tarpeita (esim. liian suuret, sokkeloiset tai saavuttamattomat tilat), jolloin neliökohtainen hinta suhteessa hyötyyn nousee.

0-vaihtoehto on "piilokallis". Se säästää lyhyellä aikavälillä investointirahaa, mutta ei ole kestävä ratkaisu. Jossain vaiheessa käyttötalousmenot nousevat kohtuuttomasti ja tilojen käyttöön liittyvät riskit kohoavat merkittävästi.

### **Vaihtoehto 1a: Nykyinen pääkirjastorakennus peruskorjataan, kirjasto ja nuorisotoiminnot sijoitetaan sinne**

Peruskorjausvaihtoehto on usein kompromissi uuden rakentamisen ja nykytilan välillä. Se nähdään usein ekologisena tekona, mutta taloudellisesti se sisältää erityisiä riskejä. Kirjastokiinteistön kohdalla peruskorjausasteen on arvioitu olevan 95%.

Tilojen omistus säilyy kaupungilla. Peruskorjaus nostaa kiinteistön arvoa taseessa ja pidentää sen käyttöikä 20–30 vuodelle. Poistojen määrä 0-vaihtoehtoon nähden kasvaa.

Ylläpitomenot laskevat nykytilanteesta, koska peruskorjauksen yhteydessä energiatehokkuus paranee, mutta jäävät yleensä korkeammiksi kuin uudisrakennuksessa. Laskelmassa on karkeasti arvioitu, että peruskorjatun rakennuksen energiakustannukset laskevat n. 15 % nykytilanteeseen verrattuna. Vanha runko asettaa rajoitteita esimerkiksi ilmanvaihdon ja tilankäytön tehokkuudelle.

Vuokratulot paranevat, jos peruskorjauksen yhteydessä tiloista saadaan houkuttelevampia ja muunneltavampia ulkopuolisille toimijoille (esim. kahvila tai yhteistyötilat). Edellyttää huomattavasti kovempaa vuokran määrää (rahoituskulut / poistot). Todennäköisesti ei kannattavaa vuokraustoimintaa.

Opetus- ja kulttuuriministeriö voi myöntää valtionosuutta myös kirjaston laajaan peruskorjaukseen, mutta kriteerit ovat tiukat (vastaavat usein uudisrakentamisen vaatimuksia).

Peruskorjauksiin on usein helpompi saada nimenomaan energiatehokkuuden parantamiseen suunnattua tukea tai Business Finlandin innovaatorahoitusta, jos kyseessä on suojelukohde. Nykyinen kirjastorakennus ei ole asemakaavassa suojeltu, ei Sr -merkintää. Kirjastorakennus on kuitenkin määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Mikäli kaupunki hakee rakennukselle purkulupaa, on merkittävä riski valitusprosessista ja siitä, että rakennuksen purku siirtyy useita vuosia eteenpäin.

EU-rahoituksen osalta erityisesti kiertotalous- ja hiilijalanjälkihankkeissa peruskorjaus voi olla vahvoilla, koska olemassa olevan rakenteen säilyttäminen säästää päästöjä. Uudisrakentaminen kasvattaa aina merkittävästi päästöjä.

Kustannusvertailun mukaan peruskorjauksen investointi on edullisempi kuin uusi rakennus. Kustannusvertailun mukaan peruskorjauksen kertakustannukset ovat edullisempia kuin

uudisrakennuksen. Peruskorjausvaihtoehdon kertakustannuksia korostuu väistötilakustannukset, mutta säästetään kirjastorakennuksen purkukustannukset. Vaikka tekniikka uusitaan, vanha runko voi vaatia huoltoa aiemmin kuin uusi. Elinkaari jää lyhyemmäksi kuin täysin uudella rakennuksella. Lisäksi vanhat riskirakenteet usein jäävät olemaan, kuten kellari, tasakatto ja kattoikkunat.

Tässä vaihtoehdossa taloudelliset epävarmuudet liittyvät piileviin vaurioihin. Kun rakenteita avataan, voi löytyä asbestia, kosteusvaurioita tai kantavuusongelmia, joita ei voitu ennakoida. Tämä voi nostaa investointikuluja kesken hankkeen. Lisäksi riskirakenteet voivat tuoda ongelmia peruskorjauksen jälkeenkin.

Peruskorjauksessa vanhat kantavat seinät voivat jossain määrin estää modernin ja tehokkaan tilankäytön.

Peruskorjaukseen liittyy erilaisia riskejä budjetin osalta kuin uudisrakentamiseen. Taloudellisesti se vaatii erittäin tarkat kuntotutkimukset ennen päätöksentekoa ja huolellisen suunnittelun sekä korjauksen valvonnan.

### **1b) Sekä nykyinen pääkirjastorakennus että nuorisotalo peruskorjataan**

Kuten vaihtoehto 1a pääkirjastorakennuksen osalta. Kustannusvertailun mukaan peruskorjauksen investointi on edullisempi kuin uusi rakennus.

Kustannusvertailun mukaan vaihtoehto 1b on investointien näkökulmasta kallein, koska tässä peruskorjataan kaksi rakennusta. Lisäksi ylläpidettävät neliöt jäävät isoiksi ja sitä kautta ylläpitokustannukset ovat korkeat. Kertakustannukset nousevat myös korkeiksi, koska sekä kirjastopalvelut että nuorisotyö ovat väistötiloissa remontin ajan, vaikkakin purkukustannuksilta tässä vaihtoehdossa vältytään.

### **Vaihtoehto 2: Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus omaan taseeseen**

#### **a) nykyiselle kirjaston tontille ja nuorisotalo puretaan**

#### **b) nuorisotalon tontille ja nuorisotalo peruskorjataan**

#### **a) Kirjastolle rakennetaan uudisrakennus nykyisen kirjaston tontille**

Rakennus toteutetaan kaupungin omaan taseeseen. Yhteinen uudisrakennus mahdollistaa energiatehokkaat ratkaisut, toimintojen yhteiskäytön ja ennustettavat käyttökustannukset. Energiakustannukset uudisrakennuksessa on kustannuslaskelmassa arvioitu 30 % nykytilannetta edullisemmaksi.

Laajat mahdollisuudet valtionavustuksiin sekä kulttuuri ja nuorisotilojen kehittämisrahoitukseen.

Uudisrakentamisessa investointikustannukset on arvioitu peruskorjausta kalliimmaksi. Myös kertakustannukset ovat korkeammat kuin uudisvaihtoehdossa, koska tässä vaihtoehdossa on laskettu mukaan myös nykyisen kirjastorakennuksen purkukustannukset. Korkeampien poistojen vuoksi vuosittaiset käyttötalousmenot tässä vaihtoehdossa hieman korkeammat kuin peruskorjausvaihtoehdossa.

Taloudelliset epävarmuudet liittyvät pääosin rakentamiskustannusten yleiseen kehitykseen. Maailman geopoliittinen tilanne voi merkittävästi vaikuttaa rakentamisen ja rakennusosien hintaan. Uudisrakentamisen hinta on korjausrakentamista selkeämpi kokonaisuus.

#### **b) Nuorisotalo peruskorjataan ja kirjastolle rakennetaan uudisrakennus samalle tontille**

Kaupungin omistuksessa oleva nuorisotalo peruskorjataan ja viereinen kirjasto rakennetaan omana investointina. Energiankulutus laskee uuden kirjaston ansiosta ja peruskorjattu nuorisotalo tehostuu. Mahdollisuus saada vuokratuloja kirjaston yhteystiloista.

Uudisrakentamiseen on mahdollista hakea opetus- ja kulttuuriministeriön (OKM) kirjastorakentamisen valtionavustusta. Lisäksi hanke voisi olla oikeutettu Kuntarahoituksen Vihreään rahoitukseen, jos se täyttää tiukat energiatehokkuus- ja kestävyyskriteerit.

Uudisrakentamisessa investointikustannukset on arvioitu peruskorjausta kalliimmaksi. Myös kertakustannukset ovat korkeammat kuin uudisvaihtoehdossa, koska tässä vaihtoehdossa on laskettu mukaan myös nykyisen kirjastorakennuksen purkukustannukset. Korkeampien poistojen vuoksi vuosittaiset käyttötalousmenot tässä vaihtoehdossa hieman korkeammat kuin peruskorjausvaihtoehdossa.

Taloudelliset epävarmuudet liittyvät pääosin rakentamiskustannusten yleiseen kehitykseen. Maailman geopoliittinen tilanne voi merkittävästi vaikuttaa rakentamisen ja rakennusosien hintaan. Uudisrakentamisen hinta on korjausrakentamista selkeämpi kokonaisuus.

Nuorisotalon säilyttäminen ja samaan kokonaisuuteen sijoitettava kirjastorakennuksen yhteensovittaminen voi olla haastavaa. Miten saadaan uusi ja vanha sopimaan siten, että uudesta kirjastorakennuksesta saadaan luotua merkittävä kaupunkikuvallinen kohde.

Vaihtoehto 2b yhdistää nuorisotalon peruskorjauksen ja uuden kirjastorakennuksen rakentamisen viereiselle tontille, jolloin kaupunki saa sekä päivitetyt nuorisopalvelutilat että modernin,

energiatehokkaan kirjaston. Omistus säilyy kaupungilla, peruskorjatun nuorisotalon tehokkuus paranee, minkä lisäksi yhteistiloista voidaan saada vuokratuloja. Suurimmat epävarmuudet liittyvät vanhan ja uuden yhdistämisen suunnitteluun sekä kokonaisuuden kaupunkikuvalliseen toteutukseen.

### **Vaihtoehto 3: Pääkirjasto sijoitetaan ulkopuolisen toimijan tiloihin ja nuorisotalo peruskorjataan a) vuokralle b) kumppanuus**

Kirjaston sijoittaminen ulkopuolisen toimijan tiloihin on yksityisen ja julkisen sektorin hybridimalli. Se muistuttaisi toimintatavaltaan kauppakeskuskirjastoja, kuten Espoon Isoa Omenaa. Yhtenä vaihtoehtona on kaavailtu Itätulliin mahdollisesti rakennettavaa tornitaloa. Alueen kaava ei tällä hetkellä sovellu kyseisen hankkeen toteuttamiseen. Tämä vaihtoehto olisi ajallisesti pisin paitsi kaavaprosessien vaatimien käsittelyaikojen vuoksi, mutta myös kirjaston mahdollisen yläpuolisen asuntorakentamisen vuoksi.

#### **a) Vuokralle**

Kustannusvertailuissa lähtökohtana on, että rakennusneliöt maksavat saman verran, on rakennuttajana kaupunki tai yksityinen. Lisäksi lähtöolettamana on, että tilat ovat samankokoiset, on omistaja kaupunki, yksityinen tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö (KKOY).

Riippuen vuokrakohteesta, tulisi selvittää onko vuokramallissa saavutettavissa etuja, kuten vuokramalli mahdollistaisi kaupungille rakennettavien tilojen poisjättämisen. Lähtökohtaisesti tässä ei suoraan tiedetä kohdetta, jossa kaupungin tilatarve vähenisi vuokramallin kautta. Tässä vaihtoehdossa kirjastoon pitäisi rakentaa kaikki samat tilat kuin omaan taseeseen rakennettavaan kirjastoon. Tätä kautta yksityisen rakennuttaman kirjaston investointisumma on sama kuin kaupungin rakennuttamana. Mikäli kuitenkin vuokramalli toteutettaisiin sijaintiin, jossa kirjastotoiminnot hajautetaan yli 2 kerrokseen, sekä investointisumma että ylläpitomenot kasvaisivat.

Korkotasona tässä käytetty pääoman osalta 9 tuotto prosenttia, ylläpitokulut laskettu kuten oman taseen uudiskirjastossa. Vuokravaihtoehto on usein kalliimpi kuin omaan taseeseen rakentaminen, koska ulkoinen omistaja haluaa katteen, kustannusvertailun perusteella kirjaston osalta vuokratila on kalliimpi kuin omaan taseeseen rakentaminen.

Vuokratila sisältää aina omanlaisiaan riskejä. Mikäli kirjasto haluttaisiin sijoittaa ulkoisiin vuokratiloihin, tulisi vuokrasopimuksen olla pitkä (esim. 30 vuotta) ja kaupungin pitäisi sitoutua tilojen osalta täysimääräiseksi vuokranmaksajaksi pääoman tuotto prosenttien alentamiseksi. Omistamisen riski siirtyisi ulkopuoliselle. Yksityinen omistaja vastaisi uudisrakennuksen rakennuttamisesta ja kirjasto toimisi "ankkurivuokralaisena", joka varmistaisi hankkeen rahoituksen saannin markkinoilta.

Taloudellisia epävarmuuksia liittyy vuokrasopimuksen kestoon ja hintaan. Riski siitä, että vuokra nousee sopimuskauden jälkeen kaupungin budjetin yli on olemassa, mutta ei todennäköinen.

Vuokramallissa uudisrakennuksen runko (esim. pystyhormit ja kantavat rakenteet) voivat rajoittaa kirjaston avoimia tiloja ja tulevaisuuden muutostarpeita enemmän kuin varta vasten suunniteltu kirjastorakennus. Jos kirjasto haluaisi luopua osin/kokonaan tiloista ennen pitkän vuokra-ajan päättymistä, kaupungilla voisi olla haasteita löytää korvaavaa käyttöä tiloille, joiden maksamiseen on sitoutunut jopa 30 vuodeksi.

Kustannusvertailussa olettamuksena on, että nykyinen kirjasto voidaan purkaa. Mikäli purkulupaa ei myönnetä, niin on varauduttava 8800 brm<sup>2</sup>:n kokoisen nykyisen kirjastorakennuksen peruskorjaukseen. Hinta peruskorjaukselle on vähintään 18 miljoonaa euroa (väh. 2000 €/m<sup>2</sup>).

## b) Kumppanuusmalli

Kustannusvertailuissa lähtökohtana on, että rakennusneliöt maksavat saman verran, on rakennuttajana kaupunki tai yksityinen. Lisäksi lähtöolettamana on, että tilat ovat samankokoiset, on omistaja kaupunki, yksityinen tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö (KKOY).

Kustannusvertailussa "kumppanuus" perustuu oletukseen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisesta. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö (KKOY) on asunto-osakeyhtiölain alainen yhtiö, jonka osakkeet oikeuttavat hallitsemaan tiettyä yhtiöjärjestyksessä määriteltyä rakennusta tai huoneistoa. Tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä osakkeet eivät suoraan oikeuta tietyn huoneiston hallintaan, vaan yhtiö hallitsee tiloja. Tässä halutaan, että kaupunki hallitsee vain juuri kirjastoon liittyviä tiloja ja muut omistajat hallitsevat yhtiön muita tiloja.

Tässä vaihtoehdossa laskelma on tehty siitä olettamasta, että kirjastoon pitäisi rakentaa kaikki samat tilat kuin omaan taseeseen rakennettavaan kirjastoon. Tätä kautta yksityisen rakennuttaman kirjaston investointisumma on sama kuin kaupungin rakennuttamana. Pientä säästöä voisi saada yhteisaulatilasta. Mikäli kuitenkin kumppanuusmalli toteutettaisiin sijaintiin, jossa kirjastotoiminnot hajautetaan yli 2 kerrokseen, sekä investointisumma että ylläpitomenot kasvaisivat.

Kustannukset eivät sisällä mahdollisia jo olemassa olevia liitännäistiloja, kuten sosiaalitulojen sijoittamista jo olemassa oleviin tiloihin, jonka seurauksena nykytilat pitäisi peruskorjata. Investointisumman koroksi laskettu tässä 4 prosenttia, olettamana on että kaupungin omistama yhtiö ei saa lainaa yhtä edullisesti kuin kaupunki rakennettaessa omaan taseeseen.

Ylläpitokulut laskettu kuten rakennettaessa omaan taseeseen.

KKOY sisältää kustannuksien näkökulmasta aina omanlaisiaan riskejä. Lähteekö koko hanke etenemään suunnitellussa aikataulussa, koko hankkeen kannattavuus. Mahdollisen kumppanin konkurssiuhka, mikäli osatoteutus ei ole kannattava.

OKM:n kirjastorakentamisen avustusta voi saada myös vuokratilojen kalustamiseen ja varustamiseen, mutta itse rakennusrunkoon tukea on vaikeampi saada, jos se on yksityisomistuksessa.

Kumppanuusmalli mahdollistaa kaupungille investointimäärän merkittävän supistamisen, mutta kustannusvertailun perusteella ei ole edullisin, mikäli synergian kautta ei saada kaupungin omia tiloja huomattavasti pienennettyä verrattuna omaan kirjastorakennukseen (yhteiskäyttötilat).

## **AVUSTUKSISTA**

Kirjastorakennushankkeisiin on saatavilla useita eri rahoituskanavia, jotka painottuvat joko sivistyspalveluiden kehittämiseen, energiatehokkuuteen tai alueelliseen elinvoimaan. Keskeisimmät avustusmuodot:

### **1. Opetus- ja kulttuuriministeriön (OKM) valtionavustus**

Tämä on perinteisin rahoitusmuoto kirjastojen rakentamiseen ja peruskorjaamiseen.

- Mihin: Uudisrakentamiseen, peruskorjaukseen ja kirjastoautojen hankintaan.
- Määrä: Avustus voi kattaa merkittävän osan hankkeen kustannuksista, mutta kilpailu on kovaa. Aluehallintovirasto (AVI) hoitaa usein käytännön hakuprosessia.
- Kriteerit: Hankkeen on edistettävä kirjastolain tavoitteita, kuten lukemista, jatkuvaa oppimista ja aktiivista kansalaisuutta.

### **2. Kuntarahoituksen "Vihreä rahoitus"**

Vaikka kyseessä on laina, Vihreä rahoitus tarjoaa tavallista lainaa edullisemmän koron (marginaalialennus).

- Mihin: Rakennuksille, jotka täyttävät tiukat ympäristökriteerit (esim. Joutsenmerkki tai erittäin korkea energiatehokkuus).
- Hyöty: Säästää kaupungin korkokuluja koko laina-ajan.

### **3. EU-rahoitus (EAKR ja ESR+)**

Euroopan unionin alue- ja rakennepolitiikan varoja voidaan hyödyntää, jos kirjasto nähdään osana laajempaa kaupunkikehitystä.

- Mihin: Ei yleensä suoraan "seiniin", mutta tiloihin sijoittuviin digitaalisiin palveluihin, innovaatioympäristöihin tai työllisyyttä edistäviin hankkeisiin.
- Uudistuva ja osaava Suomi -ohjelma: Rakennerahastot.fi kautta voi etsiä Poriin soveltuvia hakuja, jotka tukevat esimerkiksi vähähiilisyyttä.

#### 4. Business Finlandin energiatuki

Jos hanke sisältää tavanomaista pidemmälle meneviä energiaratkaisuja.

- Mihin: Esimerkiksi uudenlaisen energiateknologian (kuten hukkalämmön talteenoton tai älykkäiden ohjausjärjestelmien) kokeiluun ja käyttöönottoon.
- Tavoite: Vähentää rakennuksen hiilijalanjälkeä ja elinkaarikustannuksia.

#### 5. Taiteen edistämiskeskus (Taike) – Prosenttiperiaate

Vaikka tämä ei kata rakennuskuluja, Taike ja muut säätiöt voivat tukea julkisen taiteen hankkimista rakennukseen. Tämä nostaa kiinteistön arvoa ja parantaa viihtyisyyttä ilman, että se rasittaa suoraan kirjaston rakennusbudjettia.

**Huomioitavaa:** Valtionavustusten saaminen edellyttää usein, että hanke on mukana valtion vahvistamassa rahoitussuunnitelmassa. Hakemukset on tehtävä hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

### 2.4.2. Alueen elinvoima

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
<b>Muutos aika</b> (rakentamis-/peruskorjausaika)	0	a) +1 b) +1	a) +1 b) +2	+2
<b>Lyhyt aikaväli</b> (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	-1	a) +2 b) +2	a) +1 b) +1	+1
<b>Pitkä aikaväli</b> (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	-3	a) +3 b) +3	a) +2 b) +2	+2

**Vaihtoehto 0:** Pääkirjastolle ei rakenneta uusia tiloja eikä nykyistä pääkirjastoa peruskorjata. Kirjastorakennus on 50 vuotta vanha ja edellyttää ensimmäistä peruskorjausta. Kriittisten rakenteiden vanhentuminen lisää merkittävästi tarvetta korjaustoimenpiteisiin. Talotekniikan vanhentuminen, pintojen kuluminen (julkisivu ja sisätilat) luovat negatiivista imagoa. Lisääntyvät korjaustoimenpiteet vaikeuttavat maakunnallisesti tärkeän palvelun järjestämistä. Vaihtoehto heikentää veto- ja pitovoimaa.

Jatkuvien muutosten myötä palvelun järjestäminen heikentyy ja toissijaisten työtehtävien määrä lisääntyy. Heikentyneet työolosuhteet vaikeuttavat rekrytointeja ja pahimmillaan kasvattavat poissalojen määrää. Jatkuvat korjaustoimenpiteet työllistävät rakennusliikkeitä. Kirjastosta tulee työmaa.

Kiinteistön arvo laskee. Korjausvelka kasvaa. Peruskorjaukseen ryhtymisen kynnys nousee. Tilojen käytön tehostamisen ja rakennuksen kehittämisen vaihtoehdot vähenevät. Korjausten laiminlyönti johtaa pahimmillaan tilojen käyttökelvottomuuteen ja tyhjä rakennus heikentää merkittävästi kaupunkikuvaa ja imagoa. Kirjastopalvelun jatkuminen on ratkaistava muissa tiloissa.

**Vaihtoehto 1a: Nykyinen pääkirjasto peruskorjataan, kirjasto ja nuorisotoiminnot sijoitetaan sinne ja 1b: nuorisotoiminnot peruskorjattavaan nuorisotaloon**

Laadukas peruskorjaus säilyttää rakennuksen arvot (kaupunkikuva, arkkitehtuuri, kulttuuriperintö ja kaupunkikulttuuri), turvaa palvelutason säilyttämisen ja mahdollistaa kehittämisen. Arvojen säilyminen turvaa pitovoiman ja palvelujen parantuminen lisää vetovoimaa. Peruskorjaus turvaa Porin maineen sivistystä, kestävästä kehitystä ja kulttuuriperintöä arvostavana kaupunkina ja liittää Porin modernia arkkitehtuuria arvostavien kaupunkien verkostoon.

Peruskorjaus on mahdollisuus palvelutason kehittämiseen. Parantunut palvelutaso luo uusia työpaikkoja ja liiketoimintamahdollisuuksia. Peruskorjaus ja väistötilaratkaisut ovat monivuotinen ja työllistävä teko. Kiinteistö sijaitsee kaupunkikeskustan kestävästi saavutettavassa ja elinvoimaisessa ytimessä.

Peruskorjauksen laatutaso vaikuttaa kiinteistön arvoon. Laadukas ja vastuullinen peruskorjaus lisää kiinteistön arvoa. Peruskorjaus on mahdollisuus tilatehokkuuden parantamiseen. Peruskorjauksessa voidaan hyödyntää rakennuksen muuntojoustavuutta ja modernisoida tilat sekä palvelut.

**Vaihtoehto 2: Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus omaan taseeseen**

**a) nykyiselle kirjaston tontille ja nuorisotalo puretaan**

**b) nuorisotalon tontille ja nuorisotalo peruskorjataan**

a) Vanhan pääkirjastorakennuksen purkamisella menetetään sen arvot (kaupunkikuva, arkkitehtuuri ja kulttuuriperintö). Asemakaavaa on muutettava, mikäli tilatarve kasvaa esimerkiksi lisääntyneiden kaupungin tai yksityisten toimijoiden tarjoamien palvelujen ja toimintojen myötä.

Laadukas uudisrakennus on mahdollisuus monipuoliseen olosuhteiden parantamiseen ja sen odotetaan parantavan palvelutasoa, tilatehokkuutta ja tuovan kaupunkikuvallista lisäarvoa. Uusi rakennus herättää huomiota ja luo onnistuessaan pito- ja vetovoimaa. Parantunut palvelutaso luo uusia työpaikkoja ja liiketoimintamahdollisuuksia. Suunnittelu ja rakentaminen työllistävät merkittävästi. Väistötilaratkaisut ovat monivuotinen ja työllistävä teko.

Pääkirjaston kiinteistön arvo määritetään uudisrakentamisen laadun perusteella. Laadukas uudisrakennus nostaa kiinteistön arvoa. Uudisrakentamisen myötä kiinteistöllä on mahdollisuus toteuttaa pysäköintiä myös kerroksissa ja tarjota pysäköintipalvelua muille kiinteistöille liiketoimintaperusteisesti. Kiinteistö sijaitsee kaupunkikeskustan kestävästi saavutettavassa ja elinvoimaisessa ytimessä

b) Nuorisotalon peruskorjaaminen säilyttää sen arvot (kaupunkikuva, arkkitehtuuri ja kulttuuriperintö). Asemakaava on kasvaneen tilatarpeen takia todennäköisesti muutettava mahdollistamaan uudisrakennus.

Laadukas uudisrakennus on mahdollisuus monipuoliseen olosuhteiden parantamiseen ja sen odotetaan parantavan palvelutasoa, tilatehokkuutta ja tuovan kaupunkikuvallista lisäarvoa. Uusi rakennus herättää huomiota ja luo onnistuessaan pito- ja vetovoimaa. Parantunut palvelutaso luo uusia työpaikkoja ja liiketoimintamahdollisuuksia. Suunnittelu ja rakentaminen työllistävät merkittävästi.

Pääkirjaston uuden sijaintikiinteistön arvo määritetään uudisrakentamisen laadun perusteella. Laadukas uudisrakennus nostaa kiinteistön arvoa. Kiinteistön yleisen pysäköinnin määrä maatasossa vähenee, jäljelle jäävien pysäköintipaikkojen käyttö tehostuu. Uudisrakentamisen myötä kiinteistöllä on mahdollisuus toteuttaa pysäköintiä myös kerroksissa ja tarjota pysäköintipalvelua muille kiinteistöille liiketoimintaperusteisesti. Kiinteistö sijaitsee kaupunkikeskustan kestävästi saavutettavassa ja elinvoimaisessa ytimessä.

Kirjaston nykyisen kiinteistön ja rakennuksen tilanne jäävät ratkaisematta. Kirjastotoiminnan loppuminen nykyisessä rakennuksessa vähentää rakennuksen arvoja.

### **Vaihtoehto 3: Pääkirjasto sijoitetaan ulkopuolisen toimijan tiloihin ja nuorisotalo peruskorjataan a) vuokralle b) kumppanuus**

Uudisrakentaminen on mahdollisuus kirjastopalveluiden olosuhteiden parantamiseen. Uudisrakentamisen odotetaan parantavan palvelutasoa, tilatehokkuutta ja tuovan kaupunkikuvallista lisäarvoa. Uusi rakennus herättää huomiota ja luo onnistuessaan pito- ja vetovoimaa. Parantunut palvelutaso luo uusia työpaikkoja ja liiketoimintamahdollisuuksia. Suunnittelu ja rakentaminen työllistävät merkittävästi.

Yhtenä esimerkinomaisena vaihtoehtona mainitussa mahdollisessa Itätullin tornitalossa asemakaavaa olisi muutettava mahdollistamaan kirjastotoiminnot. Kiinteistön nykyisen asemakaavan mahdollistama pääasiassa asumiseen tarkoitettu rakentaminen jää toteutumatta ja sen tuotto saamatta. Asemakaavamuutoksen myötä kiinteistön arvo todennäköisesti laskee, mikä on yhdessä

tuotto-odotusten kanssa korvattava nykyisille yksityisille omistajille. Kiinteistön omistus- ja hallintamuodot on ratkaistava. Kiinteistö sijaitsee irrallaan kaupunkikeskustan elinvoimaisimmasta ytimestä.

Nykyisen kirjaston kiinteistön ja rakennuksen tilanne jäävät ratkaisematta. Kirjastotoiminnan loppuminen nykyisessä rakennuksessa vähentää rakennuksen arvoja.