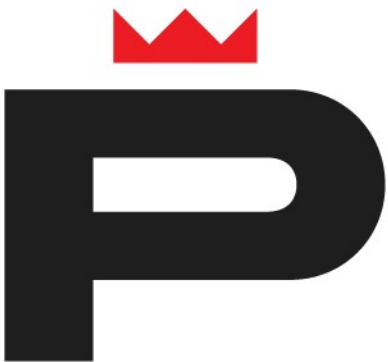


**Vaikutusten ennakoarviointi:  
Nuorisotyö**



## Sisällysluettelo

1.	TILANNEKUVA JA TAVOITE TILOJEN OSALTA NUORISOTYÖN NÄKÖKULMASTA .....	3
2.	VAIKUTUSTEN ENNAKKOARVIOINNIN KOHDE JA VAIHTOEHTOJEN MÄÄRITTELY .....	4
3.	PÄÄTÖSVAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	4
3.1.	IHMINEN/ASUKAS.....	4
3.1.1.	Palvelut ja rakennusta käyttävät tahot .....	4
3.1.2.	Sijainnin saavutettavuus .....	10
3.1.3.	Turvallisuus .....	11
3.1.4.	Väistötilat.....	13
3.1.5.	Osallisuus ja yhteisöllisyys.....	15
3.2.	YMPÄRISTÖ .....	17
3.2.1.	Ilmasto ja hiilijalanjälki.....	17
3.2.2.	Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva .....	21
3.3.	ORGANISAATIO JA HENKILÖSTÖ .....	27
3.3.1.	Strategian toteutuminen.....	27
3.3.2.	Henkilöstö .....	29
3.4.	TALOUS JA ELINVOIMA .....	31
3.4.1.	Omistuspohja ja kustannukset.....	31
3.4.2.	Alueen elinvoima.....	37

## 1. **TILANNEKUVA JA TAVOITE TILOJEN OSALTA NUORISOTYÖN NÄKÖKULMASTA**

Nuorisoyksikköön kuuluu kolme perusyksikköä: nuorisopalvelut, Ohjaamo ja kohdennettu nuorisotyö. Keskustan nuorisotalolla (Isolinnankatu 12) toimii osa nuorisopalvelujen toiminnoista, kohdennetun nuorisotyön Cafe Nuokkari, nuorisovaltuusto sekä kolmas sektori, yksi vuokralainen ja muut kaupungin yksiköiden toiminnat. Varausperiaatteella toimivat kolmas sektori sekä kaupungin muut kuin talossa vakituisesti olevat toimijat. Ohjaamo toimii ulkopuolelta vuokratuissa tiloissa (Yrjönkatu 20).

Nuorisoyksikkö muodostuu kolmesta perusyksiköstä: nuorisopalveluista, Ohjaamosta ja kohdennetusta nuorisotyöstä. Keskustan nuorisotalolla (Isolinnankatu 12) toimii osa nuorisopalveluiden toiminnoista, (nuorisotilatoiminta keskustan nuorisotalolla, kansainvälinen-, erityis- ja digitaalinen nuorisotyö, nuorisopalvelujen hallinto) kohdennetun nuorisotyön Café Nuokkari, nuorisovaltuusto sekä kolmannen sektorin toimijoita. Lisäksi tiloissa toimii yksi vuokralainen ja muita kaupungin yksiköitä. Kolmannen sektorin toimijat sekä kaupungin muut, talossa ei-vakituisesti toimivat yksiköt käyttävät tiloja varausperiaatteella. Ohjaamo toimii ulkopuolelta vuokratuissa tiloissa (Yrjönkatu 20)

Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon henkilöstön toiminta yhteisissä tiloissa luo synergiaetuja. Palveluiden kohderyhmä kuitenkin poikkeaa tällä hetkellä iältään toisistaan jonkin verran. Nuorisopalvelut toimivat pääasiassa yläkouluikäisten sekä alakoulun ylemmillä luokilla olevien lasten ja nuorten kanssa. Ohjaamon palvelut ovat tarkoitettu kaikille alle 30-vuotiaille nuorille. Ohjaamon suurin kävijäryhmä koostuu tällä hetkellä 18–30-vuotiaista nuorista. Nuorten tarpeet toimitaloille ovat erilaiset, myös palvelu ja siitä aiheutuva tilojen tarve on hyvin erilaista. Ohjaamo hyötyy enemmän yhteisistä tiloista kirjaston kanssa kuin nuorisopalvelut. Yhteistyötä kaikkien kolmen tahon osalta tehdään tilojen erillisyydestä huolimatta jo nyt.

Nuorisotyön osalta tiloja tarvitaan tulevaisuudessa. Nuorten tulevaisuususkon on heikentynyt ja hyvinvointi on laskenut. Syrjäytymisvaarassa olevien nuorten määrä kaupungissa on huomion arvoisen. Erot hyvinvoivien ja heikommin pärjävien nuorten välillä ovat kasvaneet. Nuorisotyön toteuttaman ennaltaehkäisevän työn merkitys kunnan palveluissa on merkittävä. Nuorisotyö tukee kaupungin strategian mukaista hyvinvointityötä tarjoamalla nuorille turvallisia aikuisia sekä tukea ja mielekästä tekemistä nuorten elämään.

Toimitilojen suunnittelussa tulee huomioida kunkin palvelun tilatarpeet sekä suunnitella palvelujen sijoittuminen niin, että se tukee parhaalla mahdollisella tavalla käyttäjiä sekä toimintaa. Ohjaamon osalta on teetetty erillinen tarveselvitys vuonna 2024. Palveluiden käyttö on ollut jatkuvassa kasvussa, ja tarveselvitys toimii hyvänä lähtökohtana jatkosuunnittelulle. Keskustan nuorisotalon osalta on tehty myös selvitys vuonna 2022. Tuossa yhteydessä taloon suunnitellut palvelut ovat olleet osittain erilaiset kuin tässä asiakirjassa. Nuorisopalveluiden osalta on olemassa tilojen minimitarve. Ratkaistavaksi tulee myös kolmannen sektorin tilatarpeet sekä niiden toteuttaminen tässä asiakirjassa mainittujen vaihtoehtojen osalta. Käyttöasteet vuodelta 2025 on nähtävissä kohdassa 3.1.1. Kolmannen sektorin näkökulmasta tarpeeseen kyetään parhaiten vastaamaan vaihtoehdoissa 2B ja 3. Vaihtoehdon 2A. kohdalla lopputulos riippuu uudisrakennuksen koosta. Vaihtoehdossa 1 tilojen käyttöön vaikuttavat useampi toimijan määrä sekä rakennuksen tekniset vaatimukset.

## 2. VAIKUTUSTEN ENNAKKOARVIOINNIN KOHDE JA VAIHTOEHTOJEN MÄÄRITTELY

**vaihtoehto 0:** Toiminta jatkuu keskustan nuorisotalossa (Isolinnankatu 12) ja Ohjaamon vuokratiloissa (Yrjönkatu 20)

**vaihtoehto 1A:** Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirtyvät nykyiseen pääkirjastorakennukseen, joka peruskorjataan (Gallen-Kallelankatu 12)

**Vaihtoehto 1B:** Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle (Isolinnankatu 12), joka peruskorjataan. Myös pääkirjasto peruskorjataan.

**vaihtoehto 2A:** Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirretään pääkirjaston kanssa samaan uudisrakennukseen nykyisen pääkirjaston tontille (Gallen-Kallelankatu 12).

**vaihtoehto 2B:** Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle (Isolinnankatu 12), joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus samalle tontille.

**Vaihtoehto 3:** Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle (Isolinnankatu 12), joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakentuu palvelut toisaalle.

## 3. PÄÄTÖSVAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 3.1. IHMINEN/ASUKAS

#### 3.1.1. Palvelut ja rakennusta käyttävät tahot

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1A ja 1B	Vaihtoehto 2A ja 2B	Vaihtoehto 3
<b>Muutos aika</b> (rakentamis-/peruskorjausaika)	0	1A: 0 1B: -2	2A: 0 2B: -2	-2
<b>Lyhyt aikaväli</b> (0–10 vuotta muutoksen jälkeen)	-3	1A: -2 1B: +2	2A: +1 2B: +2	+2
<b>Pitkä aikaväli</b> (10+ vuotta muutoksen jälkeen)	-3	1A: -2 1B: +2	2A: +1 2B: +2	+2

#### **Vaihtoehto 0: Toiminta jatkuu keskustan nuorisotalossa ja Ohjaamon vuokratiloissa**

Keskustan nuorisotalon peruskorjaus on välttämätön.

Rakennus on peruskorjauksessa ja sen tekninen kunto edellyttää kokonaisvaltaista remontointia. Rakennus on valmistunut vuonna 1984. Vesikatteen uusimista lukuun ottamatta rakennuksessa ei ole toteutettu suurempia rakenteellisia tai talotekniikan korjauksia. Rakennukseen on tehty pienempiä remonteja mm. keittiöön ja osaan kerhohuoneita sekä wc-tiloja. Normaalien huolto- ja korjaustöiden ohella tiloissa on toteutettu erilaisia toimintaa turvaavia korjaustoimenpiteitä. Tällä hetkellä toimintaa turvaavana korjauksena on käynnissä ensimmäisen kerroksen kattoikkunoita ympäröivien rakenteiden korjaustyöt.

2020 tehtyjen tutkimusten mukaan talotekniikka on uusimisen tarpeessa putkistoja lukuun ottamatta. 2024 ja 2025 aikana suoritettujen tutkimusten mukaan merkittävimpiä sisäilmaan liittyviä olosuhteita heikentäviä tekijöitä ovat maanvastaisten seinä- ja alapohjarakenteiden kosteuden aiheuttamat vauriot, paikalliset näkyvät vauriot esimerkiksi kattoikkunoita ympäröivissä rakenteissa, rakenteiden ilmatiiviyspuutteet ja kuitulähteet tuloilmakanaviston äänenvaimentimissa sekä sisäpintojen akustoisissa materiaaleissa.

Edellä mainittujen tutkimusten perusteella työterveyshuollon laatimassa terveydellisen merkityksen arviossa todetaan, että välitöntä terveydellistä vaaraa tai erityistä sairastumisen riskiä ei todennäköisesti ole ottaen huomioon tilojen käyttötarkoitukset. Ongelmat voivat näyttäytyä tilojen käyttäjien kokemina ohimenevinä haittoina sekä heikentävät tilojen viihtyisyyttä ja käyttäjien hyvinvointia. Tutkimuksissa olevien toimenpide-ehdotusten mukaiset korjaukset ovat työterveyshuollon näkökulmasta tarpeellisia.

Loppuvuonna 2025 nuorisotalon tiloissa tehtiin terveysvalvonnan toimesta terveydensuojelulain (763/1994) mukainen suunnitelmallinen tarkastus. Tarkastuksessa arvioitiin nuorisotalon tilojen olosuhteita ja toimintaa. Iso osa tarkastuksessa tehdyistä havainnoista oli samoja, joita oli tunnistettu jo aiemmin teetettyjen kuntotutkimusten yhteydessä. Tarkastuskertomuksessa terveysvalvonta katsoi toimenpiderajan ylittyneen maanvastaisten seinärakenteiden ja alapohjan pinnoitteiden kosteuden aiheuttamien vaurioiden sekä kattoikkunoita ympäröivien rakenteiden kosteuden aiheuttamien vaurioiden osalta. Lisäksi tiloissa sekä ilmanvaihdossa havaittiin erilaisia mineraalivillakuitujen lähteitä, jotka muodostavat riskin sisäilman laadun heikkenemiselle. Myös rakenneosien ja esimerkiksi läpivientien tiiveyttä kehoitettiin parantamaan, jotta sisätiloihin ei pääse kulkeutumaan epäpuhtauksia.

Edellä lueteltujen puutteiden korjaamiseksi tulee laatia korjaussuunnitelma ja –aikataulu. Korjausten suunnittelussa on pyrittävä löytämään kattava ja kokonaisvaltainen ratkaisu todettuihin puutteisiin. Rakennuksessa on jo toteutettu toimenpide-ehdotuksen mukaisia kiireellisiä ja pienempiä korjauksia, ja niiden suorittamista jatketaan toistaiseksi. Isommat korjaukset kytkeytyvät osaksi laajempaa tulevaisuuden tilaratkaisujen kokonaisuutta. Ilman peruskorjausta tiloihin ei voida jäädä pidemmällä aikavälillä, ja väistötiloihin on varauduttava.

Nuorisoyksikköön kuuluu kolme perusyksikköä: nuorisopalvelut, Ohjaamo ja kohdennettu nuorisotyö. Keskustan nuorisotalolla toimii osa nuorisopalvelujen toiminnoista, kohdennetun nuorisotyön Cafe Nuokkari, nuorisovaltuusto, nuorten vapaata käyttöä (esim. bänditilat) sekä kolmas sektori, yksi vuokralainen ja muut kaupungin yksiköiden toiminnot.

Nuorisopalvelujen sekä nuorisovaltuuston toiminta keskustan nuorisotalolla jatkuu ennallaan ja vaikutus on neutraali niin kauan kuin tilat ovat käyttökunnossa. Tilat ovat saavutettavat ja hyvien kulkuyhteyksien päässä. Nykyinen vieressä sijaitseva pysäköintialue mahdollistaa pysäköinnin (myös liikkumisesteisten pysäköinnin).

Nuorten työpajan ylläpitämä Cafe Nuokkari jatkaa toimintaansa nuorisokahvilana aiempaan tapaan.

Keskustan nuorisotalon tiloja käyttävät myös muut toimijat kuten kolmas sektori, opetus-, varhaiskasvatus- ja liikuntayksiköt sekä nuorisoyksikön muut toimijat (pois lukien talossa jo toimivat nuorisoyksikön toiminnot).

Vuokrattavana ovat seuraavat tilat:

Tilan nimi	Käyttöaste 2025
Disco eli pohjakerroksen sali	58,24 %
Askartelutila 2	14,08 %
Askartelutila 3	14,08 %
Iso Sali (katutasossa)	60,8 %
Kerhuhuone 2	47,89 %
Kerhuhuone 3	53,27 %
Kerhuhuone 4	49,71 %
Kerhuhuone 6	42,32 %
Musiikkihuone	0,34 %*
Pikkusali (katutasossa)	51,84 %
Sauna, takahuone	16,56 %

Vuonna 2025 av-laitteita uusittiin saleihin ja tekninen toimiala toteutti perusparannuksia osassa tiloja. Kyseiset toimet ovat vaikuttaneet tilojen sulkemiseen varauskalenterista sekä käyttöasteeseen.

\*Musiikkistudio on pitkäaikaisessa vuokrauksessa eikä avoinna muilla varauksille. Musiikkihuoneet (treenikämpät) eivät ole vuokrauksen piirissä. Nuoret saavat käyttää tiloja vapaasti ja veloituksetta nuorisonohjaajien erillisellä luvalla. Tämän vuoksi nämä tilat eivät ole vuokrattavissa ja siksi käyttöaste näyttyy vähäisenä.

Keskustan nuorisotalon muita kuin edellä mainittuja tiloja on aiemmin vuokrattu Satakunnan hyvinvointialueelle kuntouttavaan työtoimintaan (2.krs toisella käytävällä olevat toimistotilat). Satakunnan hyvinvointialue irtisanoi sopimuksen vuoden 2025 aikana. Myös nuorisoyksikön nuorten työpajan press- ja bändipajat ovat toimineet aiemmin keskustan nuorisotalolla. Ne toiminnat siirrettiin Veturitalleille loppuvuodesta 2025 muiden työpajojen yhteyteen. Musiikkistudio -tila on vuokrattu ulkopuoliselle toimijalle.

Ohjaamolla on käytössään kaupungin ulkopuolelta vuokratut tilat (Yrjönkatu 20). Ohjaamon toiminta jatkuu nykyisellään ja vaikutus on neutraali. Ohjaamon henkilökunnan lisäksi monialaista palvelua toteuttavat 10 muuta tahoa (35 eri päivystäjä) esim. Satakunnan työllisyysalue, Satakunnan hyvinvointialue, KELA, seurakunta, Sininauha. Tilat ovat sijainniltaan saavutettavat ja hyvien kulkuyhteyksien päässä.

### **Vaihtoehto 1A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirtyvät nykyiseen pääkirjastorakennukseen, joka peruskorjataan (Gallen-Kallelankatu 12)**

Yhteinen sijainti kirjaston kanssa voi lisätä palvelujen löydettävyyttä ja asiakasvirtaa. Nykyinen pääkirjastorakennus on saavutettava ja hyvien kulkuyhteyksien päässä. Pysäköinti muodostuu mahdollisesti haasteeksi nuorten kulkuvälineiden osalta.

Mikäli rakennukseen suunnitellaan monikäyttöisiä tiloja, tukevat ne Ohjaamon monialaisia palveluja paremmin kuin nykyiset tilat. Synergiaetuja on tapahtumien järjestämisessä ja nuorten kohderyhmän houkuttelemisessa. Tilankäyttö monipuolistuu ja mahdollistaa osallisuutta, ryhmätoimintoja ja matalan kynnyksen kohtaamispaikan. Ohjaamon asiakaskokemus paranee merkittävästi.

Etuna on, että osa nuorille suunnatuista palveluista (nuorisopalvelut, nuorisovaltuusto, Ohjaamo, kirjaston nuorisotyö) keskitetään yhteen paikkaan. Yhteistyö on ollut toimivaa nykymallissakin, vaikka palvelut sijaitsevat eri osoitteissa. Nuorisopalveluiden osalta mahdollisena haasteena voi olla, että

nuoria oleskelee kirjaston tiloissa ja oleskelu muiden rakennuksen käyttäjien taholta koetaan häiritseväksi. Tilanne ei saa muodostua sellaiseksi, että nuoret eivät koe rakennusta omakseen tai eivät koe oloaan tervetulleeksi muiden toimijoiden tai kaupungin asukkaiden taholta ja jättäisivät sen vuoksi nuorisotyön palvelut hyödyntämättä. Tämä näkökulma nousi esiin myös asukkailta. Tilanne ei myöskään saa muodostua sen kaltaiseksi, että nuorisopalveluiden henkilökuntaa käytetään rakennuksessa häiriötilanteiden "vartijoina", jolloin henkilöstöresurssi kohdentuu väärin ja vaikuttaa nuorisotyön palveluun heikentävästi (tilatoiminnassa iltaisin ja lauantaisin resurssi on 2hlö). Hyvällä tilasuunnittelulla sekä rakennuksen toimijoiden yhteisillä toimintatavoilla ja pelisäännöillä edellä mainittuja mahdollisia haasteita voidaan pyrkiä minimoimaan.

Nuorisopalveluiden sekä keskustan nuorisotalon muiden käyttäjien (kolmas sektori, kaupungin muut toimijat) osalta monipuolisten tilojen tarjonta saattaa vähentyä, koska rakennuksessa on enemmän käyttäjiä sekä siitä aiheutuvaa tilatarvetta nykyiseen nähden. Toimijoille on mahdollisesti tarjolla liikunta- ja tapahtumatilasuunnittelun myötä muita korvaavia tiloja. Nykyiset keskustan nuorisotalon tilat mahdollistavat nuorille tilatoiminnan yhteydessä liikkumisen, kädentaiteet, musiikin/bänditoiminnan ja kokkailun, joiden toivotaan mahdollistuvan jatkossakin rakennuksesta riippumatta. Pääkirjastorakennuksen rakenteet saattavat rajoittaa tilojen suunnittelua (esim. pylväät, joita ei voida poistaa).

Nuorten työpajan ylläpitämä Cafe Nuokkari mahdollisesti joudutaan jättämään pois rakennuksesta. Nuorten työpajalla ei ole mahdollisuutta järjestää kahvilatoimintaa kaikille rakennuksen asiakkaille sen aukioloaikojen puitteissa, koska ohjausresurssi on vähäinen ja nuorten määrä, toimintakyky sekä osaaminen vaihtelevat enemmän aiempaan verrattuna (lakimuutokset), jolloin työllistymistä lähellä oleva palkkatuettu työ oli kaupungilla mahdollista. Yhteistyömahdollisuuksia voidaan selvittää mahdollisen kahvilayrittäjän/kilpailutuksen myötä. Yritystoiminnassa nykymalli edullisin hinnoin toimivasta nuorisokahvilasta poistuu.

### **Vaihtoehto 1B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle (Isolinnankatu 12), joka peruskorjataan. Pääkirjastorakennus peruskorjataan myös.**

Keskustan nuorisotalo on saavutettava ja hyvien kulkuyhteyksien päässä. Nykyinen vieressä sijaitseva pysäköintialue mahdollistaa pysäköinnin (myös liikkumisesteisten pysäköinnin).

Ohjaamo ja nuorisopalvelut jäävät kirjastosta fyysisesti erilleen. Palveluhyödyt toteutuvat tuolloin osittain. Ohjaamon monialaisen työn mahdollisuus hyödyntää asiakastyössä kirjastorakennuksen tiloja hankaloituu henkilöstöresurssit huomioiden. Mahdollisuudet paranevat kuitenkin nykytilaan (vaihtoehto 0) nähden. Nuorisotyön toimintojen ollessa erillään kirjastosta, nuoret ohjautuvat selkeämmin nuorisotyöhön suunnattuihin tiloihin ja mahdollisuus vaihtoehto 1 kirjattuun skenaarioon häiriöistä vähenevät.

Keskustan nuorisotalo tarjoaa tiloja monipuoliseen harrastamiseen sekä mahdollisuuksia nuorisotyön omaan toimintaan kuin kolmannen sektorin ja muiden vapaiden ryhmien toimintoihin. Tilojen peruskorjaus kohentaa rakennuksen käytettävyyttä ja mahdollistaa asettaa tavoitteeksi käyttöasteen noston.

Ohjaamon siirtyminen keskustan nuorisotalolle edellyttää remontoinnin suunnittelussa Ohjaamon tilojen tarpeen huomioimisen, jotta tilat palvelevat monialaista työtä ja nuorten monipuolista palvelua, joka osaltaan kohentaa nuorten hyvinvointia.

Nuorten työpajan ylläpitämä Cafe Nuokkari jatkaa toimintaansa nuorisokahvilana aiempaan tapaan.

**Vaihtoehto 2A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirretään pääkirjaston kanssa samaan uudisrakennukseen nykyisen pääkirjaston tontille (Gallen-Kallelankatu 12).**

Yhteinen sijainti kirjaston kanssa voi lisätä palvelujen löydettävyyttä ja asiakasvirtaa. Uudisrakennuksen sijainti on saavutettava ja hyvien kulkuyhteyksien päässä. Pysäköinti muodostuu mahdollisesti haasteeksi nuorten kulkuvälineiden osalta.

Mikäli rakennukseen suunnitellaan monikäyttöisiä tiloja, tukevat ne Ohjaamon monialaisia palveluja paremmin kuin nykyiset tilat. Synergiaetuja on tapahtumien järjestämisessä ja nuorten kohderyhmän houkuttelemisessa. Tilankäyttö monipuolistuu ja mahdollistaa osallisuutta, ryhmätoimintoja ja matalan kynnyksen kohtaamispaikan. Ohjaamon asiakaskokemus paranee merkittävästi.

Asukkaat nostivat esiin sen, että tilatarpeet voidaan todennäköisesti huomioida paremmin uudisrakennuksella kuin peruskorjauksella. Toisaalta moni asukas on huolissaan siitä, että kirjasto- ja nuorisotoimintojen yhdistäminen samaan rakennukseen tapahtuu nuorisotoimintojen kustannuksella.

Etuna on, että osa nuorille suunnatuista palveluista (nuorisopalvelut, nuorisovaltuusto, Ohjaamo, kirjaston nuorisotyö) keskitetään yhteen paikkaan. Yhteistyö on kuitenkin ollut toimivaa nykymallissakin, vaikka palvelut sijaitsevat eri osoitteissa. Nuorisopalveluiden osalta mahdollisena haasteena voi olla, että nuoria oleskelee kirjaston tiloissa ja oleskelu muiden rakennuksen käyttäjien taholta koetaan häiritseväksi. Tilanne ei saa muodostua sellaiseksi, että nuoret eivät koe rakennusta omakseen tai eivät koe oloaan tervetulleeksi muiden toimijoiden tai kaupungin asukkaiden taholta ja jättäisivät sen vuoksi nuorisotyön palvelut hyödyntämättä. Tämä näkökulma nousi esiin myös asukkailta. Tilanne ei myöskään saa muodostua sen kaltaiseksi, että nuorisopalveluiden henkilökuntaa käytetään rakennuksessa häiriötilanteiden "vartijoina", jolloin henkilöstöresurssi kohdentuu väärin ja vaikuttaa nuorisotyön palveluun heikentävästi (tilatoiminnassa iltaisin ja lauantaisin resurssi on 2hlö). Hyvällä tilasuunnittelulla sekä rakennuksen toimijoiden yhteisillä toimintatavoilla ja pelisäännöillä edellä mainittuja mahdollisia haasteita voidaan pyrkiä minimoimaan.

Nuorisopalveluiden sekä keskustan nuorisotalon muiden käyttäjien (kolmas sektori, kaupungin muut toimijat) osalta monipuolisten tilojen tarjonta saattaa vähentyä, koska rakennuksessa on enemmän käyttäjiä sekä siitä aiheutuvaa tilatarvetta nykyiseen nähden. Toimijoille on mahdollisesti tarjolla liikunta- ja tapahtumatilasuunnittelun myötä muita korvaavia tiloja. Nykyiset keskustan nuorisotalon tilat mahdollistavat nuorille tilatoiminnan yhteydessä liikkumisen, kädentaiteet, musiikin/bänditoiminnan ja kokkailun, joiden toivotaan mahdollistuvan jatkossakin rakennuksesta riippumatta.

Nuorten työpajan ylläpitämä Cafe Nuokkari mahdollisesti joudutaan jättämään pois rakennuksesta. Nuorten työpajalla ei ole mahdollisuutta järjestää kahvilatoimintaa kaikille rakennuksen asiakkaille sen aukioloaikojen puitteissa, koska ohjausresurssi on vähäinen ja nuorten määrä, toimintakyky sekä osaaminen vaihtelevat enemmän aiempaan verrattuna (lakimuutokset), jolloin työllistymistä lähellä oleva palkkatuettu työ oli kaupungilla mahdollista. Yhteistyömahdollisuuksia voidaan selvittää mahdollisen kahvilayrittäjän/kilpailutuksen myötä. Yritystoiminnassa nykymalli edullisin hinnoin toimivasta nuorisokahvilasta poistuu.

**Vaihtoehto 2B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle (Isolinnankatu 12), joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus samalle tontille.**

Keskustan nuorisotalo on saavutettava ja hyvien kulkuyhteyksien päässä. Nykyinen vieressä sijaitseva pysäköintialue mahdollistaa pysäköinnin (myös liikkumisesteisten pysäköinnin), mikäli pysäköintialue säilyy kirjaston uudisrakentamisen myötä.

Uusi kirjastorakennus samalla tontilla keskustan nuorisotalon kanssa tuovat palvelut lähemmäs ja parantaa palveluohjauksen mahdollisuuksia. Ohjaamo ja nuorisopalvelut jäävät kirjastosta fyysisesti erilleen. Palveluhyödyt toteutuvat tuolloin osittain. Ohjaamon monialaisen työn mahdollisuus hyödyntää asiakastyössä kirjastorakennuksen tiloja hankaloituu henkilöstöresurssit huomioiden. Mahdollisuudet paranevat kuitenkin nykytilaan (vaihtoehto 0) nähden. Nuorisotyön toimintojen ollessa erillään kirjastosta, nuoret ohjautuvat selkeämmin nuorisotyöhön suunnattuihin tiloihin ja mahdollisuus vaihtoehto 1 kirjattuun skenaarioon häiriöistä vähenevät.

Keskustan nuorisotalo tarjoaa tiloja monipuoliseen harrastamiseen sekä mahdollisuuksia nuorisotyön omaan toimintaan kuin kolmannen sektorin ja muiden vapaiden ryhmien toimintoihin. Tilojen peruskorjaus kohentaa rakennuksen käytettävyyttä ja mahdollistaa asettaa tavoitteeksi käyttöasteen noston.

Ohjaamon siirtyminen keskustan nuorisotalolle edellyttää remontoinnin suunnittelussa Ohjaamon tilojen tarpeen huomioimisen, jotta tilat palvelevat monialaista työtä ja nuorten monipuolista palvelua, joka osaltaan kohentaa nuorten hyvinvointia.

Nuorten työpajan ylläpitämä Cafe Nuokkari jatkaa toimintaansa nuorisokahvilana aiempaan tapaan.

**Vaihtoehto 3: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle (Isolinnankatu 12), joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakentuu palvelut toisaalle.**

Keskustan nuorisotalo on saavutettava ja hyvien kulkuyhteyksien päässä. Nykyinen vieressä sijaitseva pysäköintialue mahdollistaa pysäköinnin (myös liikkumisesteisten pysäköinnin).

Uusi kirjastorakennus samalla tontilla keskustan nuorisotalon kanssa tuovat palvelut lähemmäs ja parantaa palveluohjauksen mahdollisuuksia. Ohjaamo ja nuorisopalvelut jäävät kirjastosta fyysisesti erilleen. Palveluhyödyt toteutuvat tuolloin osittain. Ohjaamon monialaisen työn mahdollisuus hyödyntää asiakastyössä kirjastorakennuksen tiloja hankaloituu henkilöstöresurssit huomioiden. Mahdollisuudet paranevat kuitenkin nykytilaan (vaihtoehto 0) nähden. Nuorisotyön toimintojen ollessa erillään kirjastosta, nuoret ohjautuvat selkeämmin nuorisotyöhön suunnattuihin tiloihin ja mahdollisuus vaihtoehto 1 kirjattuun skenaarioon häiriöistä vähenevät.

Keskustan nuorisotalo tarjoaa tiloja monipuoliseen harrastamiseen sekä mahdollisuuksia nuorisotyön omaan toimintaan kuin kolmannen sektorin ja muiden vapaiden ryhmien toimintoihin. Tilojen peruskorjaus kohentaa rakennuksen käytettävyyttä ja mahdollistaa asettaa tavoitteeksi käyttöasteen noston.

Ohjaamon siirtyminen keskustan nuorisotalolle edellyttää remontoinnin suunnittelussa Ohjaamon tilojen tarpeen huomioimisen, jotta tilat palvelevat monialaista työtä ja nuorten monipuolista palvelua, joka osaltaan kohentaa nuorten hyvinvointia.

Nuorten työpajan ylläpitämä Cafe Nuokkari jatkaa toimintaansa nuorisokahvilana aiempaan tapaan.

### 3.1.2. Sijainnin saavutettavuus

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

#### **Vaihtoehto 0: Toiminta jatkuu keskustan nuorisotalossa ja Ohjaamon vuokratiloissa**

Saavutettavuus: Nykyisissä toimipaikoissa palvelut ovat saavutettavia kaikille kulkuvälineestä riippumatta. Pitkä välimatka ja joukkoliikenneyhteydet voivat tuoda haasteen saavutettavuuteen. Ohjaamossa ei ole mahdollista pysäköidä toimipaikan viereen (sijainti kävelykadulla, Yrjönkatu 20). Polkupyörille löytyy paikat Ohjaamon vierestä. Liikkumisesteisten pysäköinti mahdollista katujen varsilla. Keskustan nuorisotalolla pysäköinti rakennuksen vieressä (myös liikkumisesteisten pysäköinti).

Esteettömyys: Keskustan nuorisotalo sekä Ohjaamo ovat lähes esteettömiä. Tiloista löytyvät hissit, pääovet aukeavat automaattisesti (ei raskaita ulko-ovia), molemmista löytyvät esteettömät wc-tilat. Ohjaamossa ei ole tällä hetkellä induktiosilmukkaa. Keskustan nuorisotalolta induktiosilmukka löytyy katutaso pikkusalista. Olemassa oleviin tiloihin voi tehdä parannuksia esim. valaistukseen sekä opasteisiin liittyen tarvittaessa.

#### **Vaihtoehto 1A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirtyvät nykyiseen pääkirjastorakennukseen, joka peruskorjataan (Gallen-Kallelankatu 12)**

Palvelut ovat saavutettavia kulkuvälineestä riippumatta, mitä myös asukkaat korostivat. Pitkä välimatka ja joukkoliikenneyhteydet voivat tuoda haasteen saavutettavuuteen.

Suunnittelussa tulee huomioida pysäköinnin tarve polkupyörät, mopot, muut kulkuvälineet sekä autot ja esteetön pysäköinti. Myös asukkaat korostivat riittävää pysäköintipaikkojen määrää.

Tilojen remontoinnin yhteydessä mahdollistuu esteettömyyden huomioiminen.

#### **Vaihtoehto 1B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle (Isolinnankatu 12), joka peruskorjataan. Pääkirjasto peruskorjataan myös.**

Keskustan nuorisotalolla palvelut ovat saavutettavia kulkuvälineestä riippumatta. Pitkä välimatka ja joukkoliikenneyhteydet voivat tuoda haasteen saavutettavuuteen. Keskustan nuorisotalolla pysäköinti rakennuksen vieressä (myös liikkumisesteisten pysäköinti).

Keskustan nuorisotalon remontin yhteydessä väistötilojen saavutettavuus ja esteettömyys selviää myöhemmin. Remontoinnissa esteettömyys on mahdollista huomioida nykyistä paremmin.

**Vaihtoehto 2A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirretään pääkirjaston kanssa samaan uudisrakennukseen nykyisen pääkirjaston tontille (Gallen-Kallelankatu 12).**

Palvelut ovat saavutettavia kulkuvälineestä riippumatta. Pitkä välimatka ja joukkoliikenneyhteydet voivat tuoda haasteen saavutettavuuteen.

Suunnittelussa tulee huomioida pysäköinnin tarve polkupyörät, mopot, muut kulkuvälineet sekä autot ja esteetön pysäköinti. Tämä nousi esiin myös asukkailta.

Tilojen remontoinnin yhteydessä mahdollistuu esteettömyyden huomioiminen.

**Vaihtoehto 2B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle (Isolinnankatu 12), joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus samalle tontille.**

Keskustan nuorisotalolla palvelut ovat saavutettavia kulkuvälineestä riippumatta. Pitkä välimatka ja joukkoliikenneyhteydet voivat tuoda haasteen saavutettavuuteen. Keskustan nuorisotalolla pysäköinti rakennuksen vieressä (myös liikkumisesteisten pysäköinti) mikäli pysäköintialue säilyy uudisrakennuksen myötä.

Tilojen remontoinnin yhteydessä mahdollistuu esteettömyyden aiempaa parempi huomioiminen.

Keskustan nuorisotalon remontin yhteydessä väistötilojen saavutettavuus ja esteettömyys selviää myöhemmin.

**Vaihtoehto 3: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle (Isolinnankatu 12), joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakentuu palvelut toisaalle.**

Keskustan nuorisotalolla palvelut ovat saavutettavia kulkuvälineestä riippumatta. Pitkä välimatka ja joukkoliikenneyhteydet voivat tuoda haasteen saavutettavuuteen. Keskustan nuorisotalolla pysäköinti rakennuksen vieressä (myös liikkumisesteisten pysäköinti).

Keskustan nuorisotalon remontin yhteydessä väistötilojen saavutettavuus ja esteettömyys selviää myöhemmin. Remontoinnissa esteettömyys on mahdollista huomioida nykyistä paremmin.

### 3.1.3. Turvallisuus

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

**Vaihtoehto 0: Toiminta jatkuu keskustan nuorisotalossa ja Ohjaamon vuokratiloissa**

Nuoret ovat rakennuksen pääkäyttäjänä, talon säännöt ja toimintatavat on rakennettu yhdessä nuorten kanssa. Nuorten kokoontuminen ja pihapiiri ei häiritse muita. Talon vieressä iso parkkialue, pysäköinti on turvallista ja mopoilu ei häiritse muita. Kaupunkilaiset tottuneet nuorisotalon toimintaan 80-luvulta saakka.

Vaihtoehdolla ei ole merkitystä varautumiseen.

**Vaihtoehto 1A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnat siirtyvät nykyiseen pääkirjastorakennukseen, joka peruskorjataan**

Nuorten kokoontuminen kirjaston ympäristöön lisääntyy, jolloin osa kaupunkilaisista saattaa tuntea olonsa turvattomaksi. Mopoilu ympäristössä lisääntyy aiheuttaen melu- ja liikennehäiriöitä.

Muutosaikana varautumisen kannalta ei ole merkitystä. Lyhyellä ja pitkällä aikavälillä positiivista vaikutusta varautumiseen tuo väestönsuojan parantaminen sekä tietynlainen huoltovarmuus ja synergia kirjastotoiminnan sekä nuorisotilan osalta. Rakennuksessa on huomioitava myös varautumiseen liittyvät viranomais- ja tukitoiminnot. Tilojen yhteiskäyttö nuorisotyön kanssa edellyttää erillistä arviointia sekä tarvittaessa tilaratkaisujen eriyttämistä.

Uudistetussa kirjastorakennuksessa turvallisuusratkaisut voidaan suunnitella alusta asti uudelleen. Selkeät näkymät tiloihin, joihin sitä tarvitaan, sosiaalisesti turvalliset kohtaamistilat, moderni kulunvalvonta, rauhalliset ja valvotut aulatilat. Näillä on myönteinen vaikutus Ohjaamon työntekijöiden ja asiakkaiden kokemaan turvallisuuteen.

**Vaihtoehto 1B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle (Isolinnankatu 12), joka peruskorjataan. Pääkirjasto peruskorjataan myös.**

Nuoret ovat rakennuksen pääkäyttäjänä, talon säännöt ja toimintatavat rakennettu yhdessä nuorten kanssa. Nuorten kokoontuminen ja pihapiiri ei häiritse muita. Talon vieressä iso parkkialue, pysäköinti on turvallista ja mopoilu ei häiritse muita. Kaupunkilaiset tottuneet nuorisotalon toimintaan 80-luvulta saakka.

Muutosvaiheessa ei varautumisen kannalta merkitystä. Nuorisotyön osalta vaikutus varautumiseen jäisi vähäiseksi.

**Vaihtoehto 2A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnat siirretään pääkirjaston kanssa samaan uudisrakennukseen nykyisen pääkirjaston tontille**

Nuorten kokoontuminen kirjaston ympäristöön lisääntyy, jolloin osa kaupunkilaisista saattaa tuntea olonsa turvattomaksi. Mopoilu ympäristössä lisääntyy aiheuttaen melu- ja liikennehäiriöitä

Muutosvaiheessa huoltovarmuuden kannalta olisi negatiivinen, kun pääkirjasto ja sen mahdollistamat varautumiseen liittyvät toiminnot puuttuisivat. Lyhyellä ja pitkällä aikavälillä uudisrakennuksella olisi positiivinen vaikutus varautumiseen, kun uudisrakennukseen voitaisiin suunnitella väestönsuojia sekä toimintojen kesken saataisiin synergia- ja huoltovarmuusetua.

**Vaihtoehto 2B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus samalle tontille.**

Nuoret ovat rakennuksen pääkäyttäjänä, talon säännöt ja toimintatavat rakennettu yhdessä nuorten kanssa. Nuorten kokoontuminen ja pihapiiri ei häiritse muita. Talon vieressä iso parkkialue, pysäköinti on turvallista ja mopoilu ei häiritse muita. Kaupunkilaiset tottuneet nuorisotalon toimintaan 80-luvulta saakka.

Muutosaikana varautumisen kannalta ei ole merkitystä. Lyhyellä ja pitkällä aikavälillä vaikutus varautumiseen olisi hyvin positiivinen, sillä uudisrakennukseen voitaisiin rakentaa väestönsuojia, joita kipeästi tarvitaan. Lisäksi nuorisotilan + ohjaamon ja uuden kirjaston kesken olisi varmasti huoltovarmuudellisia piirteitä, jotka parantavat varautumista.

**Vaihtoehto 3: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle (Isolinnankatu 12), joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakentuu palvelut toisaalle.**

Nuoret ovat rakennuksen pääkäyttäjänä, talon säännöt ja toimintatavat rakennettu yhdessä nuorten kanssa. Nuorten kokoontuminen ja pihapiiri ei häiritse muita. Talon vieressä iso parkkialue, pysäköinti on turvallista ja mopoilu ei häiritse muita. Kaupunkilaiset tottuneet nuorisotalon toimintaan 80-luvulta saakka.

Muutosvaiheessa ei varautumisen kannalta merkitystä. Kirjaston uudisrakennuksella olisi positiivinen vaikutus varautumiseen uusien väestönsuojien kautta. Nuorisotyön osalta vaikutus varautumiseen jäisi vähäiseksi.

### 3.1.4. Väistötilat

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

**Vaihtoehto 0: Toiminta jatkuu keskustan nuorisotalossa ja Ohjaamon vuokratiloissa**

Tilanne säilyy ennallaan. Keskustan nuorisotalolle ei voida jäädä pidemmällä aikavälillä ilman peruskorjausta. Tuolloin väistötilat ovat pakolliset. Ohjaamo voi jatkaa nykyisissä vuokratiloissa.

**Vaihtoehto 1A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirtyvät nykyiseen pääkirjastorakennukseen, joka peruskorjataan**

Tässä vaihtoehdossa nuorisotyöllä ei ole tarvetta väistötiloille.

**Vaihtoehto 1B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjasto peruskorjataan myös**

Ohjaamo voi jatkaa nykyisissä vuokratiloissa keskustan nuorisotalon peruskorjauksen ajan.

Keskustan nuorisotalon toiminnot (nuorisotilatyö, toimistotyö, digitaalinen nuorisotyö, Cafe Nuokkari, nuorisovaltuusto) vaativat remontin ajaksi väistötilat.

Kolmannen sektorin toimintaan voidaan pyrkiä tarjoamaan yhteiskäyttötilojen pilotoinnin kautta toimitiloja ilta- ja viikonloppukäyttöön (Itätuuli, Pohjoisväylä), jotka ovat sijainniltaan keskustan nuorisotaloa hankalammin saavutettavia. Varausajankohta ei palvele niitä, joilla tilatarve on ennen iltaa. Malli ei myöskään palvele niitä, joilla on tarve salien käytölle, koska yhteiskäyttötilat eivät sisällä ko. oppilaitosten liikuntasaleja.

Väistötilojen kustannukseksi kustannusvertailussa arvioitu 500 000 euroa, arvio perustuu olettaen, että tilojen supistetaan merkittävästi väistön ajaksi.

### **Vaihtoehto 2A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirretään pääkirjaston kanssa samaan uudisrakennukseen nykyisen pääkirjaston tontille**

Tässä vaihtoehdossa nuorisotyöllä ei ole tarvetta väistötiloille.

### **Vaihtoehto 2B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus samalle tontille.**

Ohjaamo voi jatkaa nykyisissä vuokratiloissa keskustan nuorisotalon peruskorjauksen ajan.

Keskustan nuorisotalon toiminnot (nuorisotilatyö, toimistotyö, digitaalinen nuorisotyö, Cafe Nuokkari, nuorisovaltuusto) vaativat remontin ajaksi väistötilat.

Kolmannen sektorin toimintaan voidaan pyrkiä tarjoamaan yhteiskäyttötilojen pilotoinnin kautta toimitiloja ilta- ja viikonloppukäyttöön (Itätuuli, Pohjoisväylä), jotka ovat sijainniltaan keskustan nuorisotaloa hankalammin saavutettavia. Varausajankohta ei palvele niitä, joilla tilatarve on ennen iltaa. Malli ei myöskään palvele niitä, joilla on tarve salien käytölle, koska yhteiskäyttötilat eivät sisällä ko. oppilaitosten liikuntasaleja.

Väistötilojen kustannukseksi kustannusvertailussa arvioitu 500 000 euroa, arvio perustuu olettaen, että tilojen supistetaan merkittävästi väistön ajaksi.

### **Vaihtoehto 3: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakentuu palvelut toisaalle.**

Ohjaamo voi jatkaa nykyisissä vuokratiloissa keskustan nuorisotalon peruskorjauksen ajan.

Keskustan nuorisotalon toiminnot (nuorisotilatyö, toimistotyö, digitaalinen nuorisotyö, Cafe Nuokkari, nuorisovaltuusto) vaativat remontin ajaksi väistötilat.

Kolmannen sektorin toimintaan voidaan pyrkiä tarjoamaan yhteiskäyttötilojen pilotoinnin kautta toimitiloja ilta- ja viikonloppukäyttöön (Itätuuli, Pohjoisväylä), jotka ovat sijainniltaan keskustan nuorisotaloa hankalammin saavutettavia. Varausajankohta ei palvele niitä, joilla tilatarve on ennen iltaa. Malli ei myöskään palvele niitä, joilla on tarve salien käytölle, koska yhteiskäyttötilat eivät sisällä ko. oppilaitosten liikuntasaleja.

Väistötilojen kustannukseksi kustannusvertailussa arvioitu 500 000 euroa, arvio perustuu olettaen, että tilojen supistetaan merkittävästi väistön ajaksi.

### 3.1.5. Osallisuus ja yhteisöllisyys

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

#### **Vaihtoehto 0: Toiminta jatkuu keskustan nuorisotalossa ja Ohjaamon vuokratiiloissa**

Keskustan nuorisotalo tarjoaa monipuolisia tiloja omaan sekä ulkopuolisten käyttöön (tarkempi selvitys tilojen käyttäjistä ja vuokrattavista tiloista sekä tilojen käyttöasteista kohdassa 3.1.1. Keskustan nuorisotalon remontti on välttämätön.

Tilat ovat varattavissa netissä ma-pe klo:8–21.15 välisenä aikana. Tilavarauksia hallinnoi liikuntayksikkö. Tilojen hinnasto on päätetty Vapaa-ajan lautakunnassa. Kaupungissa on vuodesta 2023 kehitetty yhteiskäyttötiloja kaupungin strategian mukaisesti tavoitteena tilojen käyttöasteen nosto. Kaksivuotinen pilotti päättyy vuonna 2027, jonka jälkeen päätetään mahdollisesti toiminnan laajentamisesta myös pilotin ulkopuolelle. Ko. pilotointiin sisältyy maksuttomia tiloja tiettyjen periaatteiden mukaisesti.

Ohjaamon toimintaan kuuluu monialainen työskentely ja Ohjaamossa toimii 10 eri organisaatiota (35 eri asiantuntijaa) nuorisoyksikön toiminnan lisäksi. Ohjaamon tilat mahdollistavat kohtaamispaikkatoiminnan, jota on kokeiltu vuonna 2025.

Tilat ovat monipuolisessa käytössä, mutta rakennuksen tekninen ikääntyminen rajoittaa käyttöä ja voi vähentää avoimuutta. Yhteisöllisyys toimii, kun tilat ovat turvalliset, mutta puutteet heikentävät vetovoimaa.

#### **Vaihtoehto 1A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirtyvät nykyiseen pääkirjastorakennukseen, joka peruskorjataan**

Yhteiset tilat kirjastossa luovat puitteet osallisuudelle ja yhteisöllisyydelle, mitä myös asukkaat korostivat. Kirjaston avoin, matalan kynnyksen ympäristö houkuttelee nuoria ja samassa rakennuksessa toimivat keskustan nuorisotalon palvelut lisäävät luontevia kohtaamisia Ohjaamon kannalta. Monikäyttötilat soveltuvat monenlaisille ikäryhmille, joka lisää Ohjaamon näkyvyyttä kaikille kohderyhmille. Mahdolliset ryhmä- ja tapahtumatilat tukevat järjestöjen toimintaa. Ohjaamon ja kirjaston yhteistyö syventää osallisuuden rakenteita, kuten nuorten vaikuttajaryhmiä ja yhteisiä tapahtumia. Ohjaamon perusperiaate monialaisena palveluna säilyy jatkossakin.

Nuorisopalveluiden sekä muiden käyttäjien osalta tilojen väheneminen heikentää mahdollisuuksia esim. nuorisotilatoiminnan monipuolisuuden osalta, nuorten omaehtoisen toiminnan mahdollistamisen kannalta ja ulkopuolisten käyttäjien tilatarpeeseen ei voida vastata samalla tavalla kuin nykyisin. Rakennuksen kantavat pylväät heikentävät monipuolisten tilojen rakentumista.

Kunkin palvelun tilan tarve huomioitava uudisrakennuksen suunnittelussa.

Peruskorjaus mahdollistaa modernit ja muuntojoustavat tilat, jotka palvelevat eri käyttäjäryhmiä sekä lisäävät yhteisöllisyyttä. Rakenteiden tekniset rajoitteet voivat kuitenkin rajoittaa nuorisotoiminnan erityistilojen suunnittelua.

### **Vaihtoehto 1B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjasto peruskorjataan myös**

Keskustan nuorisotalo tarjoaa monipuolisia tiloja omaan sekä ulkopuolisten käyttöön (tarkempi selvitys tilojen käyttäjistä ja vuokrattavista tiloista sekä tilojen käyttöasteista kohdassa 3.1.1.

Ohjaamon toimintaan kuuluu monialainen työskentely ja Ohjaamossa toimii 10 eri organisaatiota (35 eri asiantuntijaa) nuorisoyksikön toiminnan lisäksi. Ohjaamon tilat mahdollistavat kohtaamispaikkatoiminnan, jota on kokeiltu vuonna 2025.

Keskustan nuorisotalon toimintojen ja Ohjaamon yhteinen arki vahvistaa nuorten osallistumista ja vertaistoimintaa; järjestöjen ja ryhmien käyttö on luontevaa. Ilman kirjaston laajaa avoimuutta ja yleisövirtaa yhteisöllinen vaikutus jää hyväksi, muttei maksimaaliseksi.

Kunkin palvelun tilan tarve huomioitava uudisrakennuksen suunnittelussa.

Peruskorjattu nuorisotalo tarjoaa monipuolisia tiloja nuorille ja järjestöille.

### **Vaihtoehto 2A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnat siirretään pääkirjaston kanssa samaan uudisrakennukseen nykyisen pääkirjaston tontille**

Yhteiset tilat kirjastossa luovat puitteet osallisuudelle ja yhteisöllisyydelle. Kirjaston avoin, matalan kynnyksen ympäristö houkuttelee nuoria ja samassa rakennuksessa toimivat keskustan nuorisotalon palvelut lisäävät luontevia kohtaamisia Ohjaamon kannalta. Monikäyttötilat soveltuvat monenlaisille ikäryhmille, joka lisää Ohjaamon näkyvyyttä kaikille kohderyhmille. Mahdolliset ryhmä- ja tapahtumatilat tukevat järjestöjen toimintaa. Ohjaamon ja kirjaston yhteistyö syventää osallisuuden rakenteita, kuten nuorten vaikuttajaryhmiä ja yhteisiä tapahtumia. Ohjaamon peruseriaate monialaisena palveluna säilyy jatkossakin.

Nuorisopalveluiden sekä muiden käyttäjien osalta tilojen väheneminen heikentää mahdollisuuksia esim. nuorisotilatoiminnan monipuolisuuden osalta, nuorten omaehtoisen toiminnan mahdollistamisen kannalta ja ulkopuolisten käyttäjien tilatarpeeseen ei voida vastata samalla tavalla kuin nykyisin. Uudisrakennus mahdollistaa kuitenkin laajemmin toimivien tilojen suunnittelun vaihtoehtoon 1. verrattuna.

Keskustan nuorisotalon toimintojen ja Ohjaamon yhteinen arki vahvistaa nuorten osallistumista ja vertaistoimintaa; järjestöjen ja ryhmien käyttö on luontevaa. Ilman kirjaston laajaa avoimuutta ja yleisövirtaa yhteisöllinen vaikutus jää hyväksi, muttei maksimaaliseksi.

Kunkin palvelun tilan tarve huomioitava uudisrakennuksen suunnittelussa.

Uudisrakennus tarjoaa muunneltavat tilat erilaisiin harrastuksiin ja tukee yhteisöllisyyttä, vaikka rakennusaikana tilojen saavutettavuus voi heikentyä.

**Vaihtoehto 2B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus samalle tontille.**

Uusi kirjasto lisää alueen vetovoimaa ja tarjoaa modernit tilat järjestöille, ryhmille ja nuorille. Ohjaamo ei kuitenkaan sijaitse kirjaston tiloissa, mikä rajoittaa spontaania arjen kohtaamista verrattuna vaihtoehtoon 1. Alue kehittyy yhteisölliseksi ja moderniksi palvelukeskittymäksi. Ohjaamo hyötyy välillisesti kuten hyödyntämällä kirjastoa ja erityisesti nuorisopalveluita, jotka sijaitsevat samassa rakennuksessa. Nuorille syntyy tässä vaihtoehdossa lisää matalan kynnyksen vapaa-ajan ja kohtaamisen paikkoja. Suora yhteisöllisyys kirjaston kanssa ei kuitenkaan ole yhtä vahva kuin vaihtoehdossa 1.

Nuorisotalo tarjoaa monipuolisia tiloja omaan sekä ulkopuoliseen käyttöön.

Kunkin palvelun tilan tarve huomioitava uudisrakennuksen suunnittelussa.

Peruskorjattu nuorisotalo tarjoaa edelleen monipuoliset ja hyvin varustellut tilat. Tekniset parannukset lisäävät tilojen joustavuutta ja käyttöastetta.

**Vaihtoehto 3: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakentuu palvelut toisaalle.**

Keskustan nuorisotalo tarjoaa monipuolisia tiloja omaan sekä ulkopuolisten käyttöön (tarkempi selvitys tilojen käyttäjistä ja vuokrattavista tiloista sekä tilojen käyttöasteista kohdassa 3.1.1.

Ohjaamon toimintaan kuuluu monialainen työskentely ja Ohjaamossa toimii 10 eri organisaatiota (35 eri asiantuntijaa) nuorisoyksikön toiminnan lisäksi. Ohjaamon tilat mahdollistavat kohtaamispaikkatoiminnan, jota on kokeiltu vuonna 2025.

Keskustan nuorisotalon toimintojen ja Ohjaamon yhteinen arki vahvistaa nuorten osallistumista ja vertaistoimintaa; järjestöjen ja ryhmien käyttö on luontevaa. Ilman kirjaston laajaa avoimuutta ja yleisövirtaa yhteisöllinen vaikutus jää hyväksi, muttei maksimaaliseksi.

Kunkin palvelun tilan tarve huomioitava uudisrakennuksen suunnittelussa.

Peruskorjattu nuorisotalo tarjoaa monipuolisia tiloja nuorille ja järjestöille.

## 3.2. YMPÄRISTÖ

### 3.2.1. Ilmasto ja hiilijalanjälki

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

### 3.2.1 Ilmasto ja hiilijalanjälki

Lähtökohtaisesti uudisrakentaminen kasvattaa rakentamisvaiheen päästöjä, kun taas peruskorjaus ja olemassa olevan rungon säilyttäminen pienentää rakentamisen hiilijalanjälkeä ja tukee kiertotaloutta. Pitkällä aikavälillä korjaus tai uudisrakennus voi kuitenkin vähentää päästöjä, jos energiankulutus pienenee merkittävästi.

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

Perustelu pisteytyslogiikalle (tiiviisti):

- Vaihtoehto 0: ei paranneta energiatehokkuutta eikä hallita korjausvelkaa → pitkällä aikavälillä heikoin.
- Vaihtoehto 1A: peruskorjaus parantaa energiatehokkuutta ja hyödyntää olemassa olevaa runkoa (kiertotalous), mutta muutosajan vaikutus negatiivinen.
- Vaihtoehto 1B: peruskorjaus parantaa energiatehokkuutta ja hyödyntää olemassa olevaa runkoa (kiertotalous), mutta muutosajan vaikutus negatiivinen.
- Vaihtoehto 2A: purku + uudisrakennus → muutosajan hiilijalanjälki suurin, mutta uusi rakennus voi olla energiatehokas ja vähäpäästöinen käytössä.
- Vaihtoehto 2B: uudisrakennus (kirjasto) + nuorisotalon peruskorjaus → muutosajan päästöt suuret, mutta käytön aikainen energiatehokkuus paranee laajasti.
- Vaihtoehto 3: uudis-/muutostilaratkaisu kirjastolle muualla + nuorisotalon peruskorjaus → muutosajan päästöt merkittävät, mutta pitkän aikavälin hyöty riippuu toteutustavasta (vuokra/kumppanuus, energiaratkaisut).

#### **Vaihtoehto 0: Toiminta jatkuu keskustan nuorisotalossa ja Ohjaamon vuokratiloissa**

Ilmastovaikutus on kokonaisuutena heikko: rakentamisen päästöt pieniä nyt, mutta energiatehokkuus ei parane ja korjausvelka kasvaa.

- Riski on, että tiloja joudutaan paikkaamaan tehottomasti ja mahdolliset väistöt lisäävät kokonaispäästöjä.
- Pitkällä aikavälillä vaihtoehto on todennäköisesti haitallisin.

#### **Vaihtoehto 1A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirtyvät nykyiseen pääkirjastorakennukseen, joka peruskorjataan**

Kiinteistöjen vajaakäyttö ja tyhjät tilat lisääntyvänä ongelmana koskettavat laajasti lähes kaikkia kaupunkeja Suomessa. Ilman peruskorjausta kiinteistöjen 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 1B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjasto peruskorjataan myös**

Kiinteistöjen vajaakäyttö ja tyhjätilat 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 tuleeekin.

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 2A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirretään pääkirjaston kanssa samaan uudisrakennukseen nykyisen pääkirjaston tontille**

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 merkittäväällä tavalla rakennuksen käyttötarkoitusta.

### **Vaihtoehto 2B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus samalle tontille.**

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 (kirjasto) 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: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakentuu palvelut toisaalle.**

Peruskorjaaminen on purkavaa uudisrakentamista tehokkaampi keino välttää päästöjen syntymistä lähivuosisikymmeninä, jotka ovat ratkaisevia ilmastonmuutoksen torjunnassa ja siihen sopeutumisessa.

Ilmastovaikutus vaihtelee eniten: jos kirjasto saadaan olemassa olevaan rakennukseen (muutoskäyttö), muutosvaiheen päästöt voivat olla kohtuulliset.

- Jos kirjasto kuitenkin edellyttää uutta rakentamista, muutosvaiheen päästöt kasvavat lähelle 2B/2A-tasoa.
- Nuorisotalon peruskorjaus on tässäkin vaihtoehdossa ilmaston kannalta myönteinen (elinkaaren pidentäminen ja energiatehokkuus).

## **3.2.2. Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva**

Jotkut arvioitavista vaihtoehdoista edellyttävät kaavamuutoksia. Kaavamuutostarpeet, niiden

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

sisällöt sekä niiden arvioidut kestot on avattu omassa liitteessään.

### **Vaihtoehto 0: Toiminta jatkuu keskustan nuorisotalossa ja Ohjaamon vuokratiloissa**

Kirjastorakennus ja nuorisotalo ovat noin 50 vuotta nuoria ja lähestyvät ensimmäistä laajaa peruskorjausvaihetta. Rakenteiden ja talotekniikan ikääntyminen lisää merkittävästi korjaustarpeita. Julkisivujen ja sisätilojen kulumisen sekä teknisten järjestelmien vanhentuminen heikentävät tilojen toimivuutta ja vaikuttavat myös rakennusten kaupunkikuvalliseen ilmeeseen.

Korjausten lykkääminen kasvattaa rakennusten korjausvelkaa ja nostaa kynnystä laajojen peruskorjausten toteuttamiselle. Samalla tilojen kehittäminen ja käytön tehostaminen vaikeutuvat. Pitkittyessään tilanne voi johtaa tilojen osittaiseen käyttökelvottomuuteen ja lisätä toiminnan häiriöitä, kun korjaustarpeet kasautuvat ja korjauksia joudutaan tekemään toiminnan lomassa.

Mikäli rakennuksia ei ylläpidetä riittävästi, niiden käyttökelpoisuus heikkenee ja ne voivat jäädä tyhjilleen. Tyhjät tai vajaakäyttöiset rakennukset heikentävät keskustan kaupunkikuvaa, alueen elävyyttä ja kaupungin imagoa. Vaihtoehto heikentää veto- ja pitovoimaa. Samalla kirjaston ja nuorisotyön palvelut jouduttaisiin järjestämään muissa tiloissa.

Kulttuuriympäristön näkökulmasta rakennusten säilyminen on lähtökohtaisesti arvokasta, mutta säilyminen edellyttää aktiivista ylläpitoa ja pitkäjänteistä omistajaohjausta. Ilman riittäviä korjaustoimenpiteitä säilyminen voi jäädä näennäiseksi ja johtaa pitkällä aikavälillä rakennusten menettämiseen.

Rakennukset ovat osa Porin lähihistorian rakennusperintöä. Arkkitehti Olli Steenin suunnittelemat rakennukset on sovitettu harkiten ympäristöönsä. Nuorisotalon punatiilinen arkkitehtuuri liittyy keskustan historialliseen rakennusperinteeseen, jossa punatiili on keskeinen materiaali (esimerkiksi Keski-Porin kirkko). Rakennukset ilmentävät aikansa julkista rakentamista ja kertovat Porin pitkästä sivistyksellisestä ja teollisesta historiasta, jolloin kaupunki panosti korkeatasoiseen julkiseen arkkitehtuuriin.

Rakennusten säilyttäminen ja peruskorjaaminen tukisi kaupungin identiteettiä ja vaalisi lähimenneisyyden rakennusperintöä. Samalla se vastaisi Porin kaupunkistrategian tavoitteisiin vähähiilisydestä ja resurssiviisaudesta, jotka korostavat olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä ja rakennusten elinkaaren pidentämistä.

Nuorisotalo sijaitsee kaupunkikeskustan kärkikohteen alueella, PromenadiPori-kaupunkiakselilla, keskustan liikenneverkon mukaisen pyöräilyn laatuvaulun varrella ja on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Sijainti tukee keskustan elinvoimaisuutta. Kaupunkikuvan ja keskustan elävyyden kannalta on tärkeää, että julkiset palvelut sijoittuvat hyvin saavutettavaan elinvoimaiseen ytimeen. Nuorisotalo sijaitsee kaupunkikeskustan kärkikohteen alueella, PromenadiPori-kaupunkiakselilla, keskustan liikenneverkon mukaisen pyöräilyn laatuvaulun varrella ja on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Sijainti tukee keskustan elinvoimaisuutta.

Nuorisotalon vanheneminen lisää korjaustarpeita ja heikentää kaupunkikuvaa. Korjausvelan kasvu voi johtaa tilojen käyttökieltoon sekä rakennusten turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden heikkenemiseen. Palvelut pysyvät nykyisillä paikoillaan ja tukevat keskustan rakennetta. Korjausten lykkääminen voi johtaa kiinteistöjen vajaakäyttöön ja heikentää alueen vetovoimaa. Saavutettavuus säilyy, mutta tilojen rapistuminen voi vähentää käyttöastetta.

### **Vaihtoehto 1A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirtyvät nykyiseen pääkirjastorakennukseen, joka peruskorjataan**

Laadukas peruskorjaus säilyttää pääkirjastorakennuksen keskeiset arvot: kaupunkikuvallisen merkityksen, arkkitehtoniset ominaisuudet, kulttuuriperinnölliset arvot sekä rakennuksen aseman osana Porin kaupunkikulttuuria. Peruskorjaus turvaa kirjastopalvelujen jatkuvuuden keskeisellä paikalla keskustassa ja mahdollistaa palveluiden kehittämisen tulevaisuuden tarpeisiin.

Rakennuksen arvojen säilyminen vahvistaa kaupungin pitovoimaa, ja palveluiden parantuminen lisää keskustan vetovoimaa. Samalla peruskorjaus tukee Porin mainetta sivistystä, kestäväää kehitystä ja kulttuuriperintöä arvostavana kaupunkina. Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen on linjassa myös Porin kaupunkistrategian tavoitteiden kanssa, joissa korostetaan vähähiilisyttä ja resurssiviisautta.

Peruskorjaus tarjoaa mahdollisuuden kehittää tilojen toimivuutta ja tilatehokkuutta. Rakennuksen muuntojoustavuutta voidaan hyödyntää siten, että tiloja modernisoidaan vastaamaan sekä kirjaston että nuorisotyön tarpeita. Nuorisotyön toimintojen sijoittaminen kirjaston yhteyteen voi lisätä palvelujen saavutettavuutta ja vahvistaa eri käyttäjäryhmien kohtaamista keskustassa. Tilojen modernisointi pidentää rakennuksen elinkaarta ja vahvistaa sen asemaa osana keskustan kulttuuri- ja palveluverkkoa. Palvelujen keskittäminen ja kehittäminen vahvistaa peruskorjatun rakennuksen asemaa keskustan kulttuuri- ja palvelukeskittymässä.

Vaihtoehdon keskeinen haaste liittyy nykyisen nuorisotalon rakennuksen tulevaisuuteen. Nuorisotyön siirtyminen pois rakennuksesta vähentää sen käyttöä ja voi heikentää rakennuksen kaupunkikuvallisia ja kulttuuriperinnöllisiä arvoja. Mikäli kiinteistöä kehitetään muuhun käyttöön, se edellyttää todennäköisesti asemakaavan muutosta ja voi johtaa rakennuksen purkamiseen. Purkaminen merkitsisi nuorisotalon arkkitehtonisten, kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen menettämistä sekä osan kaupungin lähihistorian katoamista.

Nuorisotyön näkökulmasta vaihtoehtoon liittyy myös toiminnallinen haaste. Nykyinen nuorisotalo on käyttöasteeltaan korkea ja käyttäjät ovat kokeneet rakennuksen toimivaksi ja sijainniltaan hyväksi (esim. <https://yle.fi/a/74-20213709>). Nuorten omalle toiminnalle suunniteltu rakennus mahdollistaa harrastamisen, kohtaamisen ja yhteisöllisen toiminnan ilman, että nuorisotyö koetaan häiriöksi muille käyttäjille. Nuorisotyön sijoittaminen kirjaston yhteyteen voi rajoittaa toimintojen luonnetta esimerkiksi tilojen käytön, melun ja aukioloaikojen näkökulmasta, vaikka nämä ovatkin osin ratkaistavissa suunnitteluratkaisuilla.

Porin kaupunki on saanut kaksi kertaa Unicefin Lapsiystävällinen kunta -tunnustuksen (2018 ja 2020), mikä korostaa lasten ja nuorten tarpeiden huomioimista kaupunkikehityksessä. Tästä näkökulmasta voidaan pitää tärkeänä, että nuorille on tarjolla heille suunniteltuja, turvallisia ja toimivia tiloja. Nuorisotalon säilyttäminen ja peruskorjaaminen omaksi rakennukseksi tukisi nuorten hyvinvointia, osallisuutta ja kaupungin lapsi- ja nuorimyönteistä imagoa.

Nuorisotoimintojen poistuessa nykyisestä Nuorisotalosta jää ratkaistavaksi rakennuksen mahdollinen uusiokäyttö, purkaminen, tontin ja koko korttelin uudistaminen, mikä edellyttää kaavamutosta. Nuorisotalon tontti sijaitsee kaupungin elinvoimaisessa ja saavutettavassa keskustassa ja on mahdollisuus elinvoiman kehittämisen kannalta. Uusi rakentaminen ja uudet käyttötarkoitukset ovat laadukkaasti toteutettuina elinvoimaa vahvistavia mahdollisuuksia. Tyhjäksi jäävä rakennus tai rakentamaton tontti ovat nykyisessä markkinatilanteessa todellinen riski, joka toteutuessaan vähentää keskustan veto- ja pitovoimaa. Korttelin kehittämisessä on lisäksi huomioitava kaupungin tarve yleisen pysäköinnin järjestämiselle, mikä voi rajoittaa vaihtoehtoja.

### **Vaihtoehto 1B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjasto peruskorjataan myös**

Laadukas peruskorjaus säilyttää keskustan nuorisotalon keskeiset arvot: kaupunkikuvallisen merkityksen, arkkitehtoniset ominaisuudet, kulttuuriperinnölliset arvot sekä rakennuksen aseman osana Porin kaupunkikulttuuria. Peruskorjaus turvaa nuorisotyön palvelujen jatkuvuuden keskeisellä paikalla keskustassa ja mahdollistaa palveluiden kehittämisen tulevaisuuden tarpeisiin.

Rakennuksen arvojen säilyminen vahvistaa kaupungin pitovoimaa, ja palveluiden parantuminen lisää keskustan vetovoimaa. Samalla peruskorjaus tukee Porin mainetta sivistystä, kestävästä kehitystä ja kulttuuriperintöä arvostavana kaupunkina. Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen on linjassa myös Porin kaupunkistrategian tavoitteiden kanssa, joissa korostetaan vähähiilisyttä ja resurssiviisautta.

Peruskorjaus tarjoaa mahdollisuuden kehittää tilojen toimivuutta ja tilatehokkuutta. Rakennuksen muuntojoustavuutta voidaan hyödyntää siten, että tiloja modernisoidaan vastaamaan nuorisotyön ja muiden käyttäjien tarpeita. Tilojen modernisointi pidentää rakennuksen elinkaarta ja vahvistaa sen asemaa osana keskustan palveluverkkoa. Palvelujen keskittäminen ja kehittäminen vahvistaa peruskorjatun rakennuksen asemaa keskustan palvelukeskittymässä.

Nuorten omalle toiminnalle suunniteltu rakennus mahdollistaa harrastamisen, kohtaamisen ja yhteisöllisen toiminnan ilman, että nuorisotyö koetaan häiriöksi muille käyttäjille. Nykyinen nuorisotalo on käyttöasteeltaan korkea ja käyttäjät ovat kokeneet rakennuksen toimivaksi ja sijainniltaan hyväksi (esim. <https://yle.fi/a/74-20213709>).

Porin kaupunki on saanut kaksi kertaa Unicefin Lapsiystävällinen kunta -tunnustuksen (2018 ja 2020), mikä korostaa lasten ja nuorten tarpeiden huomioimista kaupunkikehityksessä. Tästä näkökulmasta voidaan pitää tärkeänä, että nuorille on tarjolla heille suunniteltuja, turvallisia ja toimivia tiloja. Nuorisotalon säilyttäminen ja peruskorjaaminen omaksi rakennukseksi tukisi nuorten hyvinvointia, osallisuutta ja kaupungin lapsi- ja nuorimyönteistä imagoa.

### **Vaihtoehto 2A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirretään pääkirjaston kanssa samaan uudisrakennukseen nykyisen pääkirjaston tontille**

Nykyisen kirjastorakennuksen purkaminen merkitsisi rakennuksen arkkitehtonisten, kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen menettämistä. Rakennus on osa keskustan kulttuuripalvelujen kokonaisuutta ja sijaitsee maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Purkaminen olisi merkittävä kulttuuriympäristöön kohdistuva muutos, joka vaikuttaisi kaupunkikuvan jatkuvuuteen ja kaupungin identiteettiin. Hanke edellyttäisi laajaa vaikutusten arviointia ja toisi prosessiin mukaan myös valtakunnallisia kulttuuriympäristöä valvovia viranomaisia.

Laadukkaasti toteutettu uudisrakennus tarjoaa mahdollisuuden parantaa kirjaston ja nuorisotyön tiloja sekä kehittää palveluiden toiminnallisuutta ja tilatehokkuutta. Onnistunut uudisrakennus voi tuoda kaupunkikuvaan uutta arkkitehtonista laatua ja vahvistaa keskustan vetovoimaa. Uudisrakentaminen edellyttää kuitenkin monivuotisia väistötilaratkaisuja, jotka ovat toiminnallisesti ja taloudellisesti vaativia.

Kaavamutoksen ja uudisrakentamisen yhteydessä voidaan tarkastella tontin maankäytön tehostamista sekä pysäköinnin järjestämistä esimerkiksi kerroksissa uudisrakennuksen yhteydessä tai kaupungin omistamilla naapuritonteilla Otavankadun varrella. Kiinteistön arvo määrittyy tällöin pitkälti uudisrakennuksen arkkitehtonisen ja toiminnallisen laadun perusteella. Tontti sijaitsee kaupunkikeskustan saavutettavassa ja elinvoimaisessa ytimessä, joten keskustan palvelurakenne säilyisi lähtökohtaisesti vahvana.

Vaihtoehdon keskeinen haaste liittyy nykyisen nuorisotalon rakennuksen tulevaisuuteen. Nuorisotyön siirtyminen pois rakennuksesta vähentää sen käyttöä ja voi heikentää rakennuksen kaupunkikuvallisia ja kulttuuriperinnöllisiä arvoja. Mikäli kiinteistöä kehitetään muuhun käyttöön, se edellyttää todennäköisesti asemakaavan muutosta ja voi johtaa rakennuksen purkamiseen. Samalla korttelin kehittämisessä on huomioitava kaupungin tarve yleisen pysäköinnin järjestämiselle.

Uusi rakentaminen ja uudet käyttötarkoitukset ovat laadukkaasti toteutettuina elinvoimaa vahvistavia mahdollisuuksia.

Kaupunkikuvallisesti merkittävä vaikutus liittyy niin sanotun keskustan sivistysakselin muutokseen. Nykyinen kokonaisuus – kirjasto, teatteri, museot, raatihuone ja kaupungintalo – muodostaa keskustan länsipuolelle kulttuuristen julkisten rakennusten muodostaman historiallisesti kerrostuneen kokonaisuuden. Kirjastorakennuksen purkaminen muuttaisi tämän kokonaisuuden rakennetta ja heikentäisi sen kaupunkikuvallista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Muutos vaikuttaisi myös keskustan identiteettiin ja kulttuuripalvelujen muodostamaan kaupunkirakenteelliseen kokonaisuuteen.

**Vaihtoehto 2B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus samalle tontille.**

Kirjaston uudisrakennuksen sijoittaminen nuorisotalon tontille edellyttää huolellista kaupunkikuvallista tarkastelua. Uudisrakennuksen ja nuorisotalon sovittaminen samalle tontille vaikuttaa tontin tilankäyttöön, rakennusten mittakaavaan sekä kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Kasvaneen tilatarpeen vuoksi asemakaavan muuttaminen on todennäköisesti tarpeen. Asemakaavamuutos vie prosessia useita vuosia eteenpäin.

Vaihtoehtona tavoitteena on säilyttää nuorisotalo käytössä ja turvata sen arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset ja kulttuuriperinnölliset arvot. Tämä edellyttää kuitenkin riittävää tilasuunnittelua ja tontin rakennusoikeuden tarkastelua. Mikäli uudisrakennusta ei pystytä sovittamaan tontille ilman merkittäviä muutoksia, voi vaihtoehto käytännössä johtaa nuorisotalon purkamiseen. Tällöin menetettäisiin rakennuksen arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot sekä osa kaupungin lähihistorian rakennusperintöä.

Kiinteistö sijaitsee kaupunkikeskustan saavutettavassa ja elinvoimaisessa ytimessä. Uudisrakentaminen muuttaa kuitenkin tontin tilankäyttöä, ja maantasopysäköinnin määrä todennäköisesti vähenee. Pysäköintiä voidaan vaihtoehtoisesti järjestää kerroksissa uudisrakennuksen yhteydessä, mikä voi myös mahdollistaa pysäköintipalvelujen tarjoamisen muille kiinteistöille.

Vaihtoehtona keskeinen haaste liittyy nykyisen pääkirjastorakennuksen tulevaisuuteen. Kirjastotoiminnan siirtyminen pois rakennuksesta vähentää sen käyttöä ja arvoa. Mikäli rakennukselle ei löydetä uutta käyttöä, se voi jäädä tyhjilleen. Tyhjät tai vajaakäyttöiset rakennukset heikentävät keskustan elävyyttä ja kaupunkikuvaa sekä lisäävät kaupungin omistamien tyhjien kiinteistöjen määrää. Tämän vuoksi nykyisen kirjastorakennuksen jatkokäyttö on ratkaistava samanaikaisesti mahdollisen uudisrakennushankkeen kanssa.

Uudisrakennus muuttaa tontin rakennemassaa, korkeutta ja tilankäyttöä, mikä vaatii kaavamuutoksia ja kaupunkikuvallista harkintaa. Rakennuksen arkkitehtuuri vaikuttaa keskustan ilmeeseen ja alueen vetovoimaan. Nuorisotalon suojeluarvot on turvattava peruskorjauksessa. Kahden julkisen rakennuksen sijoittaminen samalle tontille muuttaa korttelirakennetta ja vähentää pysäköintiä. Tiiviimpi keskustarakenne vaatii huolellista pysäköinti- ja liikennesuunnittelua.

Nuorisotalon tontti sijaitsee kaupungin elinvoimaisessa ja saavutettavassa keskustassa ja on mahdollisuus elinvoiman kehittämisen kannalta. Uusi rakentaminen ja uudet käyttötarkoitukset ovat laadukkaasti toteutettuina elinvoimaa vahvistavia mahdollisuuksia. Korttelin kehittämisessä on lisäksi huomioitava kaupungin tarve yleisen pysäköinnin järjestämiselle, mikä voi rajoittaa vaihtoehtoja.

**Vaihtoehto 3: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakentuu palvelut toisaalle.**

Kirjaston sijoittaminen uudisrakennukseen keskustan alueella tarjoaa mahdollisuuden kehittää kirjastopalvelujen tiloja ja toiminnallisuutta vastaamaan paremmin nykyisiä ja tulevia tarpeita. Uudisrakentaminen voi parantaa palvelutasoa, tilatehokkuutta ja käyttäjäolosuhteita. Onnistuneesti toteutettu kirjastorakennus voi vahvistaa keskustan kaupunkikuvaa, toimia kaupunkitilallisena maamerkinä sekä lisätä keskustan pito- ja vetovoimaa.

Nuorisotalon tontti sijaitsee kaupungin elinvoimaisessa ja saavutettavassa keskustassa ja on mahdollisuus elinvoiman kehittämisen kannalta. Nuorisotyön toiminnan avoimesta ja maksuttomasta luonteesta ja pääsääntöisten käyttäjien nuoresta iästä johtuen Nuorisotalon vaikutus elinkeinotoiminnan kehittämismahdollisuuksiin on vähäinen.

On kuitenkin huomioitava, että vastaava palvelutason kehittäminen olisi lähtökohtaisesti mahdollista myös nykyisen kirjastorakennuksen peruskorjauksella, erityisesti kun rakennuksesta vapautuu tiloja kansalaisopiston muuttaessa pois vuonna 2027.

Uuden kirjaston sijainnista riippuen asemakaavaa on todennäköisesti muutettava kirjastotoimintojen mahdollistamiseksi. Samalla nykyisen kirjastokiinteistön asemakaavan mukainen rakentaminen jäisi toteutumatta, mikä vaikuttaisi kiinteistön tuotto-odotuksiin ja arvoon. Mahdolliset asemakaavamuutokset voivat edellyttää korvauskysymysten ratkaisemista sekä kiinteistön omistus- ja hallintamuotojen tarkastelua. Lisäksi uuden sijainnin vaikutuksia kaupunkirakenteeseen on arvioitava huolellisesti, esimerkiksi saavutettavuuden, joukkoliikenneyhteyksien sekä ympäröivien palvelujen ja liiketoiminnan näkökulmasta.

Vaihtoehdossa nykyisen kirjastorakennuksen tuleva käyttö jää avoimeksi. Kirjastotoiminnan poistuminen rakennuksesta vähentää sen käyttöä ja arvoa sekä voi heikentää rakennuksen kaupunkikuvallisia ja kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Mikäli rakennukselle ei löydetä uutta käyttöä, on olemassa riski, että se jää vajaakäyttöiseksi tai tyhjilleen, mikä heikentäisi keskustan kaupunkikuvaa ja elävyyttä.

Nuorisotalon toiminnan säilyminen nykyisessä rakennuksessa tukee rakennuksen jatkuvaa käyttöä ja paikallisen kulttuuriympäristön säilymistä. Rakennus on massiivitiilirakenteinen ja paikalla rakennettu, mikä tekee siitä lähtökohtaisesti korjattavissa olevan. Rakennus on kuitenkin peruskorjauksessa, ja laadukkaasti toteutettu peruskorjaus olisi tärkeää sen kaupunkikuvallisten, arkkitehtonisten ja kulttuuriperinnöllisten arvojen säilyttämiseksi sekä toiminnan kehittämisen mahdollistamiseksi.

### 3.3. ORGANISAATIO JA HENKILÖSTÖ

#### 3.3.1. Strategian toteutuminen

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

#### **Vaihtoehto 0: Toiminta jatkuu keskustan nuorisotalossa ja Ohjaamon vuokratiloissa**

Ei tue kaupungin strategiaa (Painopiste: Hyvinvointi ja vetovoima, teot: Turvallinen ja onnellinen kaupunkiarki sekä Kulttuuri ja tapahtumat), jos remontoimattomien tilojen tarpeessa olevia tiloja ei remontoita. Remontoimatta jättäminen ei tue myöskään Unicefin Lapsiystävällinen kunta -periaatteita.

Nykytila hidastaa strategian kunnossapitotavoitteiden toteutumista, kasvattaa korjausvelkaa ja investointien kustannusriskiä. Vähähiilisyys ja energiatehokkuus eivät kehity, ja tilatehokkuus pysyy heikkona vanhoissa tiloissa.

#### **Vaihtoehto 1: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirtyvät nykyiseen pääkirjastorakennukseen, joka peruskorjataan**

Muutosaikana strategian toteutuminen heikkenee, koska peruskorjaus häiritsee palvelujen saatavuutta ja nuorten tavoitettavuutta.

Mikäli tilat suunnitellaan vastaamaan toimintojen tilatarvetta lapsia ja nuoria osallistaen, vaihtoehto tukee kaupungin strategiaa (Painopiste: Hyvinvointi ja vetovoima, teot: Turvallinen ja onnellinen kaupunkiarki sekä Kulttuuri ja tapahtumat) sekä Unicefin Lapsiystävällinen kunta -periaatteita. Rakennuksen rakenteet eivät välttämättä mahdollista toimivaa suunnittelua.

Peruskorjaus vähentää korjausvelkaa, mutta vanha runko rajoittaa tilatehokkuutta ja muunneltavuutta. Kustannukset ja lisätyöriskit voivat olla suuria. Kiertotaloudesta on hyötyä vähähiilisyyskannalta, mutta energiatehokkuus pitkällä aikavälillä kärsii vanhoista rakenteista.

#### **Vaihtoehto 1B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjasto peruskorjataan myös**

Muutosaikana strategian toteutuminen heikkenee, koska peruskorjaus häiritsee palvelujen saatavuutta ja nuorten tavoitettavuutta.

Keskustan nuorisotalon monipuolisten tilojen säilyminen tukee strategian toteutumista kaikkien käyttäjien osalta. Edellyttää tilojen suunnittelussa tilatarpeen huomioimista.

Strateginen vaihtoehto vähentää korjausvelkaa, mutta säilyttää vanhojen rakenteiden tekniset ja tilatehokkuuteen liittyvät haasteet. Investointikustannukset ovat korkeat suhteessa elinkaaren pidentymiseen, ja lisätyöriskit kasvavat. Rakenteiden säilyttäminen tukee vähähiilisiä tavoitteita, mutta energiatehokkuus jää uudisrakennusta heikommaksi.

**Vaihtoehto 2A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirretään pääkirjaston kanssa samaan uudisrakennukseen nykyisen pääkirjaston tontille**

Muutosaikana strategian toteutuminen heikkenee, koska peruskorjaus häiritsee palvelujen saatavuutta ja nuorten tavoitettavuutta.

Mikäli tilat suunnitellaan vastaamaan toimintojen tilatarvetta lapsia ja nuoria osallistaen, vaihtoehto tukee kaupungin strategiaa (Painopiste: Hyvinvointi ja vetovoima, teot: Turvallinen ja onnellinen kaupunkiarki sekä Kulttuuri ja tapahtumat) sekä Unicefin Lapsiystävällinen kunta -periaatteita.

**Vaihtoehto 2B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus samalle tontille.**

Muutosaikana strategian toteutuminen heikkenee, koska peruskorjaus häiritsee palvelujen saatavuutta ja nuorten tavoitettavuutta.

Keskustan nuorisotalon monipuolisten tilojen säilyminen tukee strategian toteutumista kaikkien käyttäjien osalta. Edellyttää tilojen suunnittelussa tilatarpeen huomioimista.

Vaihtoehto tukee kirjaston kunnossapitoa, mutta nuorisotaloon jää korjausvelkaa. Kahden hankkeen yhtäaikaisuus kasvattaa riskejä ja kustannukset jakautuvat investointiohjelmassa. Vähähiilisyys toteutuu uudessa kirjastossa ja tilatehokkuus paranee siellä, mutta nuorisotiloihin jää rajoitteita.

**Vaihtoehto 3: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakentuu palvelut toisaalle.**

Muutosaikana strategian toteutuminen heikkenee, koska peruskorjaus häiritsee palvelujen saatavuutta ja nuorten tavoitettavuutta.

Keskustan nuorisotalon monipuolisten tilojen säilyminen tukee strategian toteutumista kaikkien käyttäjien osalta. Edellyttää tilojen suunnittelussa tilatarpeen huomioimista.

Strateginen vaihtoehto vähentää korjausvelkaa, mutta säilyttää vanhojen rakenteiden tekniset ja tilatehokkuuteen liittyvät haasteet. Investointikustannukset ovat korkeat suhteessa elinkaaren pidentymiseen, ja lisätyöriskit kasvavat. Rakenteiden säilyttäminen tukee vähähiilisiä tavoitteita, mutta energiatehokkuus jää uudisrakennusta heikommaksi.

### 3.3.2. Henkilöstö

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

#### **Vaihtoehto 0: Toiminta jatkuu keskustan nuorisotalossa ja Ohjaamon vuokratiloissa**

Toiminnot pysyvät ennallaan, ei vaikutuksia henkilöstön määrään ja asemaan. Keskustan nuorisotalolla työhyvinvointi heikkenee rakennuksen käyttökunnan heikentyessä.

Työtilat pysyvät ennallaan, mutta teknisen henkilöstön kuormitus kasvaa vanhan rakennuksen ylläpidon vuoksi. Valvonta- ja turvallisuustehtävät lisääntyvät rakenteiden heikentyessä, mikä on haaste rajallisilla resursseilla. Työhyvinvointi kärsii nykyaikaisten ratkaisujen puutteesta sekä mahdollisesti heikosta ilmanvaihdosta ja sisäolosuhteista.

#### **Vaihtoehto 1A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirtyvät nykyiseen pääkirjastorakennukseen, joka peruskorjataan**

Keskustan nuorisotalolla työhyvinvointi heikkenee rakennuksen käyttökunnan heikentyessä, mikäli siirtymäaika on pitkä.

Toiminnot pysyvät ennallaan, ei vaikutuksia henkilöstön määrään ja asemaan.

Ohjaamon kannalta yhteinen rakennus mahdollistaa tiiviimmän yhteistyön, selkeät työtilat, paremmat kohtaamispaikat ja toimivammat asiakasprosessit. Henkilöstön turvallisuus paranee ja työn koettu sujuvuus kasvaa. Monialainen työ tiivistyy ja yhteiset tilaratkaisut vähentävät yksintyöskentelyä. Asiakasvirrat ohjautuvat selkeästi ja turvallisesti sekä työilmapiiriä tukevat modernit, suunnitellut työ- ja kohtaamistilat.

Talossa liikkuu enemmän nuoria. Mahdollisuus siihen, että nuorisopalvelujen työntekijät joutuvat entistä enemmän vastaamaan nuorten tekemisistä ja olemisesta koko talossa, joka kuormittaa henkilöstöä ja vaikuttaa työhyvinvointiin heikentävästi. Rakennuksen peruskorjaus heikentää toimitiloja nykyisestä, jolla vaikutusta toimintaan sekä henkilökunnan hyvinvointiin.

Peruskorjaus lisää valvonnan kuormaa ja osaamistarvetta, mutta teknisen henkilöstön työtiloihin se ei vaikuta merkittävästi. Ylläpitotehtävät helpottuvat hieman, vaikka vanhan rakenteen rajoitteet vaativat edelleen normaalia enemmän ylläpitoa. Työhyvinvointi paranee osittain tilojen modernisoitumisen myötä, mutta uudisrakennuksen tasoa ei saavuteta.

### **Vaihtoehto 1B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjasto peruskorjataan myös**

Laaja peruskorjaus aiheuttaa pitkiä väistö- ja järjestelytarpeita, jotka kuormittavat henkilöstöä ja heikentävät työrauhaa. Monialainen työskentely vaikeutuu, kun toimijoita joudutaan hajauttamaan.

Toiminnot pysyvät ennallaan, ei vaikutuksia henkilöstön määrään ja asemaan.

Ohjaamon kannalta henkilöstö hyötyy paremmista yhteistyörakenteista, mutta ei yhtä paljon kuin vaihtoehdossa 1, jossa työskentely olisi aidosti samassa rakennuksessa.

Nuorisopalveluiden näkökulmasta kaikki työntekijät kantavat yhteisvastuun kokonaisuudesta. Nuorten oma talo, jossa nuoret ovat prioriteetti yksi kaikessa toiminnassa. Tämä vahvistaa työhyvinvointia.

Teknisen henkilöstön resurssit ovat niukat, kun valvottavana on kaksi hanketta. Peruskorjaus jättää osan vanhoista rakenteista ylläpidon piiriin, eikä paranna työhyvinvointia yhtä paljon.

### **Vaihtoehto 2A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirretään pääkirjaston kanssa samaan uudisrakennukseen nykyisen pääkirjaston tontille**

Keskustan nuorisotalolla työhyvinvointi heikkenee rakennuksen käyttökunnan heikentyessä, mikäli siirtymäaika on pitkä.

Toiminnot pysyvät ennallaan, ei vaikutuksia henkilöstön määrään ja asemaan.

Ohjaamon kannalta yhteinen rakennus mahdollistaa tiiviimmän yhteistyön, selkeät työtilat, paremmat kohtaamispaikat ja toimivammat asiakasprosessit. Henkilöstön turvallisuus paranee ja työn koettu sujuvuus kasvaa. Monialainen työ tiivistyy ja yhteiset tilaratkaisut vähentävät yksintyöskentelyä. Asiakasvirrat ohjautuvat selkeästi ja turvallisesti sekä työilmapiiriä tukevat modernit, suunnitellut työ- ja kohtaamistilat.

Talossa liikkuu enemmän nuoria. Mahdollisuus siihen, että nuorisopalvelujen työntekijät joutuvat entistä enemmän vastaamaan nuorten tekemisistä ja olemisesta koko talossa, joka kuormittaa henkilöstöä ja vaikuttaa työhyvinvointiin heikentävästi. Uudisrakennus mahdollistaa tilojen toimivuuden suunnittelun paremmin kuin vaihtoehto 1, jolla on vaikutusta hyvinvointiin. Uudisrakennus vähentää ylläpito- ja korjaustarvetta modernien teknisten järjestelmien ansiosta. Vaikka valvonta on lyhyt mutta intensiivinen vaihe, osaamista voidaan hyödyntää tehokkaasti. Työhyvinvointi paranee laadukkaiden teknisten ratkaisujen ja käyttäjäystävällisten tilojen myötä.

### **Vaihtoehto 2B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus samalle tontille.**

Laaja peruskorjaus aiheuttaa pitkiä väistö- ja järjestelytarpeita, jotka kuormittavat henkilöstöä ja heikentävät työrauhaa. Monialainen työskentely vaikeutuu, kun toimijoita joudutaan hajauttamaan. Toiminnot pysyvät ennallaan, ei vaikutuksia henkilöstön määrään ja asemaan.

Ohjaamon kannalta uusi kirjasto tarjoaa mahdollisuuksia yhteistyölle, jonka vaikutukset heijastuvat myös Ohjaamon henkilöstöön työyhteistyön ja palvelupolkujen sujuvuuden kautta. Työskentely on kuitenkin hajautettua. Alueen kehittyminen parantaa työympäristön toimivuutta, verkostoitumista ja palveluohjausta. Henkilöstö hyötyy paremmista yhteistyörakenteista, mutta ei yhtä paljon kuin vaihtoehdossa 1, jossa työskentely olisi aidosti samassa rakennuksessa.

Nuorisopalveluiden näkökulmasta kaikki työntekijät kantavat yhteisvastuun kokonaisuudesta. Nuorten oma talo, jossa nuoret ovat prioriteetti yksi kaikessa toiminnassa. Tämä vahvistaa työhyvinvointia.

Teknisen henkilöstön resurssit ovat niukat, kun valvottavana on kaksi hanketta. Uusi kirjasto vähentää kunnossapitotarvetta ja parantaa työhyvinvointia merkittävästi, mutta nuorisotalon peruskorjaus jättää osan vanhoista rakenteista ylläpidon piiriin, eikä paranna työhyvinvointia yhtä paljon.

**Vaihtoehto 3: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakentuu palvelut toisaalle.**

Laaja peruskorjaus aiheuttaa pitkiä väistö- ja järjestelytarpeita, jotka kuormittavat henkilöstöä ja heikentävät työrauhaa. Monialainen työskentely vaikeutuu, kun toimijoita joudutaan hajauttamaan.

Toiminnot pysyvät ennallaan, ei vaikutuksia henkilöstön määrään ja asemaan.

Ohjaamon kannalta henkilöstö hyötyy paremmista yhteistyörakenteista, mutta ei yhtä paljon kuin vaihtoehdossa 1, jossa työskentely olisi aidosti samassa rakennuksessa.

Nuorisopalveluiden näkökulmasta kaikki työntekijät kantavat yhteisvastuun kokonaisuudesta. Nuorten oma talo, jossa nuoret ovat prioriteetti yksi kaikessa toiminnassa. Tämä vahvistaa työhyvinvointia.

Teknisen henkilöstön resurssit ovat niukat, kun valvottavana on kaksi hanketta. Uusi kirjasto vähentää kunnossapitotarvetta ja parantaa työhyvinvointia merkittävästi, mutta nuorisotalon peruskorjaus jättää osan vanhoista rakenteista ylläpidon piiriin, eikä paranna työhyvinvointia yhtä paljon.

## **3.4. TALOUS JA ELINVOIMA**

### **3.4.1. 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 sijaitseisi 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.

**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)

	Vaihtoehto 0	Vaihtoehto 1A ja 1B	Vaihtoehto 2A ja 2B	Vaihtoehto 3A ja 3B
<b>Muutos aika</b> (rakentamis-/peruskorjausaika)	0	1A: -1 1B: -3	2A: -2 2B: -2	3A: -1 3B: -2
<b>Lyhyt aikaväli</b> (0–10 vuotta muutoksen jälkeen)	-2	1A: -2 1B: -3	2A: -2 2B: -2	3A: -2 3B: -2
<b>Pitkä aikaväli</b> (10+ vuotta muutoksen jälkeen)	-3	1A: -1 1B: -3	2A: -1 2B: -1	3A: -3 3B: -2

**Vaihtoehto 0: Toiminta jatkuu keskustan nuorisotalossa ja Ohjaamon vuokratiloissa**

Tilojen omistajuus säilyy ennallaan. Ylläpitomenot kasvavat. Vanha rakennustekniikka on energiatehotonta, ja tilojen vikaantuminen aiheuttaa 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 energiakulutus 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 hätävaihtoehtoihin, 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
- 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.

Kustannukset kasvavat vähitellen rakenteiden heikentyessä ja korjausvelka kasvaa hallitsemattomasti. Äkilliset korjaukset ja mahdolliset käyttökieltoriskit voivat aiheuttaa merkittäviä lisäkustannuksia.

Ohjaamo toimii yksityisissä vuokratiloissa.

Keskustan nuorisotalon toiminnot ovat kaupungin omistamassa kiinteistössä. Kaupungin tilavaraus vuokraa rakennuksen liikunta-, kerho- ja kokoustiloja. Tilavuokrauksen tuotto oli vuonna 2025 17 874 euroa.

### **Vaihtoehto 1A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirtyvät nykyiseen pääkirjastorakennukseen, joka peruskorjataan**

Peruskorjausvaihtoehto on usein kompromissi uuden rakentamisen ja nykytilan välillä. Se nähdään usein ekologisena tekona, mutta taloudellisesti se sisältää erityisiä riskejä.

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

Ylläpitomenot laskevat nykytilanteesta, koska peruskorjauksen yhteydessä energiatehokkuus paranee, mutta jäävät yleensä korkeammiksi kuin uudisrakennuksessa. Laskelmissa on karkeasti arvioitu, että peruskorjatun rakennuksen energiakustannukset laskevat n. 15 % nykytilanteeseen verrattuna.

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.

Lisätyöt ja yllätykset vanhassa rakenteessa voivat nostaa kustannuksia huomattavasti. Väistötilat lisäävät kuluriskiä, ja elinkaaren epävarmuus jää suuremmaksi kuin uudisrakennuksessa.

Kustannusvertailussa ei ole otettu huomioon ohjaamon siirtoa ja sen kustannusvaikutusta. Mikäli myös ohjaamo siirtyy peruskorjattavaan kirjastorakennukseen, muutoksessa säästöä syntyy ohjaamon ulosmaksaman vuokrasumman verran.

### **Vaihtoehto 1B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjasto peruskorjataan myös**

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 2A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirretään pääkirjaston kanssa samaan uudisrakennukseen nykyisen pääkirjaston 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.

Kahden hankkeen samanaikainen toteutus kasvattaa muutosvaiheen kustannus- ja aikatauluriskejä, ja väistötilakulut voivat kasvaa suuriksi. Peruskorjattavan osan elinkaari sisältää edelleen epävarmuuksia.

**Vaihtoehto 2B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus samalle tontille.**

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

Tässä kokonaisratkaisussa 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. Tämä kokonaisratkaisu on arvioitu vaihtoehtoa 1 kalliimmaksi. Myös kertakustannukset ovat korkeammat kuin vaihtoehdossa 1, koska tässä vaihtoehdossa on laskettu mukaan myös nykyisen kirjastorakennuksen purkukustannukset. Korkeampien poistojen vuoksi vuosittaiset käyttötalousmenot tässä vaihtoehdossa hieman korkeammat kuin vaihtoehdossa 1.

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.

Tämä vaihtoehto 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.

Alkuinvestointi on korkea, mutta kustannustaso ennustettavin. Rakentamisen aikaiset markkina- ja aikatauluriskit vaikuttavat kokonaiskustannuksiin.

Kustannusvertailussa ei ole otettu huomioon ohjaamon siirtoa ja sen kustannusvaikutusta. Mikäli myös ohjaamo siirtyy peruskorjattavaan nuorisotaloon, muutoksessa säästöä syntyy ohjaamon ulosmaksaman vuokrasumman verran.

### **Vaihtoehto 3: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakentuu palvelut toisaalle.**

Vaihtoehto 3 nuorisotilojen osalta on kustannuksiltaan kuten vaihtoehto 2B. Tässä alla kuvattu kokonaistaloudellisuutta vaihtoehtojen 3a ja 3b osalta, liittyen kirjastoon.

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 hotellirakentamisen vuoksi.

#### **a) Kirjasto 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 ulkoihin vuokratiloihin kirjasto haluttaisiin, vuokrasopimuksen pitää olla erittäin pitkä (esim. 30 vuotta) ja kaupungin pitää sitoutua tilojen osalta 100 prosenttisesti vuokranmaksajaksi, jotta myös pääoman tuotto prosentti saadaan maltilliseksi. Omistamisen riski siirtyisi ulkopuoliselle. Yksityinen omistaja vastaisi uudisrakennuksen rakentamisesta, ja kirjasto toimisi "ankkurivuokralaisena", joka varmistaisi hankkeen rahoituksen saannin markkinoilta.

Taloudellisia epävarmuuksia liittyy vuokrasopimuksen keston 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.

#### b) Kirjaston 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.

Kustannusvertailussa ei ole otettu huomioon ohjaamon siirtoa ja sen kustannusvaikutusta. Mikäli myös ohjaamo siirtyy peruskorjattavaan nuorisotaloon, muutoksessa säästöä syntyy ohjaamon ulosmaksaman vuokrasumman verran.

### 3.4.2. Alueen elinvoima

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

#### Vaihtoehto 0: Toiminta jatkuu keskustan nuorisotalossa ja Ohjaamon vuokratiloissa

Nuorisotalo on yli 40-vuotta vanha ja edellyttää ensimmäistä peruskorjausta. Kriittisten rakenteiden vanhentuminen lisää merkittävästi tarvetta korjaustoimenpiteisiin. Talotekniikan vanhentuminen, pintojen kuluminen (julkisivu ja sisätilat) luovat negatiivista imagoa.

Mikäli kiinteistöä ei peruskorjata, sen arvo laskee ja korjausvelka kasvaa. Peruskorjaukseen ryhtymisen kynnyks nousee. Tilojen käyttömahdollisuudet kaventuvat ja tilojen käytön tehostamisen sekä rakennuksen kehittämisen vaihtoehdot vähenevät. Korjausten laiminlyönti johtaa pahimmillaan tilojen käyttökelvottomuuteen ja tyhjä rakennus heikentää merkittävästi kaupunkikuvaa ja imagoa.

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

Nuorisotalon toiminnan luonteesta johtuen liiketoimintamahdollisuuksia on vähän ja rakennuksen heikentyminen vähentää niitä entisestään. Rapistuva rakennus ja ympäristö heikentävät laajemmin alueen imagoa.

Ilman rakennuksen peruskorjausta vaihtoehto heikentää veto- ja pitovoimaa. Nuorisotalon toiminnan jatkuminen on ratkaistava muissa tiloissa.

Ohjaamon sijainti erillisissä vuokratiloissa ei mahdollista kaupungin nuorisolle suunnattujen palvelujen keskittämistä samoihin tiloihin.

Kiinteistö sijaitsee kaupunkikeskustan kestävästi saavutettavassa ja elinvoimaisessa ytimessä.

### **Vaihtoehto 1A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirtyvät nykyiseen pääkirjastorakennukseen, joka peruskorjataan**

Pääkirjastorakennuksen laadukas peruskorjaus säilyttää rakennuksen arvot (kaupunkikuva, arkkitehtuuri, kulttuuriperintö ja kaupunkikulttuuri), turvaa palvelutason säilyttämisen ja mahdollistaa kehittämisen. Nuorisotalon toimintojen liittäminen osaksi kirjastorakennusta on mahdollisuus, joka onnistuessaan lisää keskustan elinvoimaa. Nuorison ja kirjaston toimintojen ja tarvittavien tilojen yhteensovittamista tulee arvioida harkiten.

Arvojen säilyminen turvaa pitovoiman ja palvelujen parantuminen lisäävät vetovoimaa. Pääkirjastorakennuksen peruskorjaus turvaa Porin maineen sivistystä, kestävästä kehitystä ja kulttuuriperintöä arvostavana kaupunkina ja liittyy Porin modernia arkkitehtuuria arvostavien kaupunkien verkostoon.

Peruskorjaus on mahdollisuus palvelutason kehittämiseen sekä rakennuksen muuntojoustavuuden hyödyntämiseen ja tilojen modernisointiin. Peruskorjaus ja väistötilaratkaisut ovat monivuotinen ja työllistävä teko. Pääkirjastorakennus sijaitsee kaupunkikeskustan kestävästi saavutettavassa ja elinvoimaisessa ytimessä. Sijainti tukee myös nuorisotalon toimintoja.

Toimintojen yhdistäminen luo mahdollisuuden keskittää ja parantaa palveluja. Kahvilan liiketoimintaedellytykset paranevat. Parantunut palvelutaso luo edelleen uusia työpaikkoja ja liiketoimintamahdollisuuksia.

Nuorisotalon kiinteistön ja rakennuksen tilanne jäävät ratkaisematta. Nuorisotalon toiminnan loppuminen nykyisessä rakennuksessa vähentää rakennuksen arvoja.

Ohjaamon siirtyminen pois kävelykadulta vaikuttaa vähäisesti kävelykadun elävyyteen (käyntejä vuonna 2025 kuitenkin 6086 kpl (2024: 5597kpl)).

Kiinteistö sijaitsee kaupunkikeskustan kestävästi saavutettavassa ja elinvoimaisessa ytimessä sekä lähellä Lyseon koulukorttelia.

**Vaihtoehto 1B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjasto peruskorjataan myös**

Kirjaston sijaitessa etäällä Nuorisotalosta heikkenevät yhteistoimintamahdollisuudet ja keskustan palvelujen saavutettavuus.

Ohjaamon liittyminen osaksi nuorisotaloa täydentää toimintoja ja palveluja. Ohjaamon siirto pois kävelykadulta vaikuttaa vähäisesti kävelykadun elävyyteen (käyntejä vuonna 2025 kuitenkin 6086 kpl (2024: 5597kpl)). Muut Nuorisotaloon kohdistuvat vaikutukset ovat samat kuin vaihtoehdossa 0.

**Vaihtoehto 2A: Keskustan nuorisotalon ja Ohjaamon toiminnot siirretään pääkirjaston kanssa samaan uudisrakennukseen nykyisen pääkirjaston tontille**

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 vetoa. Parantunut palvelutaso luo uusia työpaikkoja ja liiketoimintamahdollisuuksia. Suunnittelu ja rakentaminen työllistävät merkittävästi. Väistötilaratkaisut ovat monivuotinen ja työllistävä teko.

Uuden kulttuurikeskittymän kiinteistöarvo 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.

Nuorisotalon kiinteistön ja rakennuksen tilanne jäävät ratkaisematta. Nuorisotalon toiminnan loppuminen nykyisessä rakennuksessa vähentää rakennuksen arvoja. Nuorisotalon tontti sijaitsee elinvoimaisessa ytimessä kaupungin keskustassa, joten tontin tulevaisuuden käyttömahdollisuudet tulee arvioida tarkasti.

Ohjaamon liittyminen osaksi nuorisotaloa täydentää toimintoja ja palveluja. Ohjaamon siirto pois kävelykadulta vaikuttaa vähäisesti kävelykadun elävyyteen (käyntejä vuonna 2025 kuitenkin 6086 kpl (2024: 5597kpl)).

**Vaihtoehto 2B: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakennetaan uudisrakennus samalle tontille.**

Asemakaava ja kiinteistömuodostus on muutettava mahdollistamaan kirjastotoiminnot. Rakennuksen rakentaminen edellyttää koko korttelin asemakaavamuutosta. Nuorisotalon peruskorjauksen toteutuksista tulee päättää ennen asemakaavamuutokseen ryhtymistä. Asemakaavamuutoksessa linjataan myös korttelin pysäköintiratkaisuihin, joissa on huomioitava alueen tärkeys osana keskustan pysäköintiverkostoa.

Pääkirjaston uudisrakennukseen on mahdollisuus toteuttaa pysäköintiä myös kerroksissa ja tarjota pysäköintipalvelua myös nuorisotalon käyttöön ja muille kiinteistöille liiketoimintaperusteisesti. Pääkirjaston uudisrakennus ja peruskorjattu nuorisotalo ovat mahdollisuus toiminnan uudistumiselle sekä palvelujen järjestämisen että tilojen jäsentämisen näkökulmasta. Uusi kulttuuri- ja vapaa-ajankeskittymä parantaa onnistuessaan keskustan elinvoimaa. Kirjaston uudisrakennuksen lisääntyneet toiminnot voivat lisätä myös nuorisotalon asiakasmääriä ja parantaa alueen liiketoimintamahdollisuuksia.

Ohjaamon liittyminen osaksi nuorisotaloa täydentää toimintoja ja palveluja. Ohjaamon siirto pois kävelykadulta vaikuttaa vähäisesti kävelykadun elävyyteen (käyntejä vuonna 2025 kuitenkin 6086 kpl (2024: 5597kpl)).

Kiinteistö sijaitsee kaupunkikeskustan kestävästi saavutettavassa ja elinvoimaisessa ytimessä.

**Vaihtoehto 3: Ohjaamo siirtyy keskustan nuorisotalolle, joka peruskorjataan. Pääkirjastolle rakentuu palvelut toisaalle.**

Kirjaston uuden paikan sijaitessa etäällä Nuorisotalosta ja keskustasta heikkenevät yhteistoimintamahdollisuudet ja keskustan palvelujen saavutettavuus.

Ohjaamon liittyminen osaksi nuorisotaloa täydentää toimintoja ja palveluja. Ohjaamon siirto pois kävelykadulta vaikuttaa vähäisesti kävelykadun elävyyteen (käyntejä vuonna 2025 kuitenkin 6086 kpl (2024: 5597kpl)). Muut Nuorisotaloon kohdistuvat vaikutukset ovat samat kuin vaihtoehdossa 0.