

## **KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS** **KIINTEISTÖ OY MÄKELÄNKATU 58-60**

22. KAUPUNGINOSA

KORTTELI 707

TONTTI 29

KAAVAMERKINTÄ: T (= Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue)

Nykyinen omistaja: LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖHALLINTO OY

### Rakennuksen tämän hetkinen käyttötarkoitus:

- Kellarikerros: Varastotiloja

- 1. krs ( katutaso ): Liiketiloja, kiinteistön hoitotilat mm. jätesäilytystilat-suljetut tilat rakennuksessa pihatasolla, irtaimiston säilytystiloja.

- 2-5. krs: pienteollisuus- ja toimistotiloja.

Rakennuksen käyttöaste on tällä hetkellä n. 60% ja heikkenee yhteiskunnan taloudellisesta tilasta johtuen (mm. liike- ja toimistotilojen kato keskusta-alueelta ).

Käyttötarkoituksen muutos tarkoittaisi myös koko rakennuksen perusparantamista: mm. kerroksien linjasaneerausta. Rakennuksen elinkaarta kohotettaisiin n.20 vuotta. Erityistä tarkkuutta noudatettaisiin äänieristyksen parantamisessa seinien, ikkunoiden ja välipohjien osalta.

Ohessa selvitys ongelmatiikkasta jossa nykykäyttötarkoitus johtaa kurjistumiseen (saneerauksia ei voida hinnoitella vuokriin = PTS ylläpitävät remontti = 2-3 €/m<sup>2</sup>/kk ja tason parantaminen toiset saman verran, vuokrat jo nyt markkinatasolla jolloin em ei ole mahdollista) – kurjistuminen: iso vajaakäyttö ei ole kaavoituksellisestikaan järkevää, jos vain välttämättömät saneeraukset tehdään kiinteistö rapistuu jne)

PTS PERUSPARANNUKSET vuosina 2014-2022	5 000 000,00
€/m2	492,61
lisävuokra 5 % tuottovaatimuksella	
€/m2/kk	2,05
* ei toimine, koska taso ei parane, kassavirat väliaikaisesti häviää ja vuokrat jo nyt markkinaehtoiset	
Modernisointi toimistokäyttöön 700 €/m2	
lisävuokra 5 % tuottovaatimuksella €/m2/kk	2,92
Em toimenpiteet yhdessä; lisävuokra	
€/m2/kk	4,97
Kun alueen vuokrataso 11-12 €/m2/kk ei vuokraus 17 €/m2/kk ole mahdollinen lisäksi kassavirran tilapäinen heikentyminen 2 v; tuottovaade markkinavaadetta matalampi em laskelmissa	

Rakennuksen tuleva käyttötarkoitus:

Rakennukseen suunnitellaan NUORISON ( 18-29 v. ) MAJOITUSTILOJA.

Rakennuksen haltijana tai vuokraajana toimisi NUORISOASUNTOLIITTO ja ALKUASUNNOT OY, päärahoittajana Raha-automaattiyhdistys RAY. Mahdollisen vuokra-ajan pituuden tulisi olla vähintään 10 vuotta.

Tilat käsittävät 1-2 hengen asuintiloja, joiden huoneistoalat ovat 22-70 m2. Tiloihin sisältyy myös huonekohtaiset keittokomerotilat sekä wc- ja suihkutilat ( inva- mitoitus ).

Majoitustilat sijaitsevat 3-5 kerroksessa. Kerroksissa sijaitsevat myös asukaskohtaiset varastotilat sekä kerroskohtaiset apu- ja siivoustilat

- 3 krs: 1-4 hengen majoitusyksiköitä. ( 2 kpl 4-hengen ja 2kpl 3-hengen yksikköä)
- 4 krs: 1-2 hengen majoitusyksiköitä. ( 2 kpl 4-hengen ja 2kpl 3-hengen yksikköä)
- 5 krs: Pääasiassa 1 hengen solumajoitusyksiköitä
- jokaisessa kerroksessa on myös oleskelutila ja ATK-huone ( min. 4 konetta )

Toisessa kerroksessa sijaitsevat toimistotilat, valvomo, aputilat ja yhteistilat: kuten mahdollinen ruokala tai kanttiinitila sekä TV- biljardihuone.

Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat liiketilat, kuten on nykyisinkin. Myös kiinteistön jätehuolto sijaitsee suljetussa ja tuuletetussa sisätilassa pihan puolella. Määräysten mukaiset talovarastot sijaitsevat myös tässä kerroksessa.

Kellarissa sijaitsee tekninen tila sekä mahdollinen sauna- ja kylpy-yksikkö. Myös kuntosali on mahdollista sijoittaa ensimmäiseen, toiseen kerrokseen tai kellariin.

Talokohtainen pesula ja kuivaushuone sijoitetaan kellariin tai ensimmäiseen kerrokseen.

Muutostyöt voidaan tehdä myös vaiheittain: - 1.vaihe – 5. krs ( 1. vuosi )  
- 2.vaihe – 4. krs  
- 3.vaihe – 3.krs-1. krs ja kellari

-----  
Kaavoitus:

Kaavoittajalta haetaan huojennusta T-alueen merkintään: YS- tai C-tontiksi.

YS = Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue,

C = Keskustatoimintojen korttelialue. merkintä voi sisältää muun muassa palvelu- ja liikerakentamista sekä hallintoa ja asumista.

Läheisessä osoitteessa Mäkelänkatu 50-52 ( YS-tontti ) toimii Sininauhasäätiön hallitsema majoitusrakennus, jota rahoittaa myös RAY. Toiminta alkanut v. 2006

Käyttötarkoituksen muutosta puoltaa rauhallinen sijainti, hyvät liikenneyhteydet, lähiseudun hyvät liikuntamahdollisuudet: mm uimahalli, koulu ja ulkoilureitit.

Lähikorttelissa sijaitsee myös vartiointioppimiskeskus, joiden oppilailta olisi mahdollisuus asua ko. rakennuksessa.

Tiedoksi: 24.2.2015

Veli-Pekka Erpo, arkkitehti, ARKTSTO ARDIA osk

ARK.tsto ARDIA osuuskunta  
Veli-Pekka Erpo, arkkitehti