

Sisäilmajohtoryhmän toimenpidesuositus korvaavien tilojen kartoittamiseksi kunnanviraston toiminnoille

Khall 23.08.2022 § 192

142/02.07.00/2022

Valmistelija

Kunnanjohtaja Miira Raiskila, 0400 855 920, miira.raiskila@vaala.fi

Vaalan kunnan teknisellä osastolla on työn alla vuonna 2020 hyväksytyn kiinteistöstrategian päivitys. Valmistelutyössä kunnan omistamia kiinteistöjä arvioidaan kunnan, käyttötarpeen ja -kelpoisuuden, korjausvelan ja investointitarpeen näkökulmista. Sisäilmahaasteet ovat viime vuosina olleet useiden kunnan omassa käytössä olevien kiinteistöjen rasitteena, ja väistötilaratkaisuja on jouduttu tekemään useita. Korona-aikana merkittävästi lisääntynyt etätyö on jonkin verran helpottanut sisäilmaoireista kärsivien työtä.

Vaalan virastotalon kuntoa ja sisäilman laatuun vaikuttavia raketeissa olevia vaurioita on selvitetty viime vuosina eri tutkimuksien avulla. Tutkimukset käynnistettiin tilojen käyttäjiltä tulleiden oirepalautteiden johdosta. Tiloissa koettiin sisäilman tunkkaisuutta, huonoa ilman laatua ja eriasteisia oireiluita, jotka viittasivat sisäilmaongelmaan.

Ilmanvaihdon selvitykset tehtiin 2019 WSP Finland Oy:n toimesta. Raportissa havaitut kuitulähteet ja IV kanavat on puhdistettu 2020 Ukon-Ilma Oy:n toimesta. Samassa yhteydessä IV-kanavat puhdistettiin ja tilojen ilmamäärät säädettiin suunnitelmien mukaisiksi.

Sisäilma- ja kuntotutkimuksia on tehty:

1. 5.2.2019 WSP Finland Oy, Julkisivujen ja vesikattorakenteiden kuntotutkimus
2. 12.3.2019 WSP Finland Oy, Valtuustosalin tutkimus
3. 15.3.2019 WSP Finland Oy, Vaalan virastotalon IV-selvitys
4. 14.11.2019 ISEC Oy (Inspector Sec), Tutkimusselostus Virastotalo, Vaala Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus
5. 10.12.2020 , Sisäilmatutkimus
6. 20.5.2021 Kiwa, Sisäilmatutkimus
7. 29.12.2021 Welado Oy, Sisäilmatutkimus
8. 12.1.2022 Welado Oy, Sisäilmatutkimus

Vuonna 2019 tehtyjen tutkimusraporttien pohjalta pyydettiin Karkea korjauskustannusarvio Pasi Haatajalta (Di, RTA rakennusterveysasiantuntija), joka työskentelee Savonia-ammattikorkeakoulussa projektipäällikkönä ja kouluttaa kosteus- ja homevaurioiden korjaukseen erikoistuvia henkilöitä.

Korjauskustannusarvio riippuen valittavasta korjausasteesta riippuen on 1 500 € - 2 000 € / m². Arvio on vuoden 2019 taso. Korjauskustannusten arvioinnin jälkeen tutkimuksissa selvisi, että välipohjan eristeiden sekaan on jäänyt asbestia sisältävää rakennusjätettä. Yhden toimistotilan lattian asbestipurun kustannus oli vuonna 2020 oli n. 8000 €. Toimistoja on 1 krs 19 kpl ja WC, kokous, yms. tilat päälle. Toimistoja on 2 krs 22 kpl ja WC yms. tilat päälle. Näiden osalta tarkemmat purkukustannukset selviävät vasta kilpailutuksen jälkeen. Nykytasossa korjaushinta on n. 1 700 € - 2 190 €/m².

Virastotalo osan pinta-ala on n. 2 700 m² eli korjauskustannusarvio ilman suunnittelu, asbestipurkua ja valvontaa on n. 4 590 000 € - 5 913 000 €, kustannuksessa ei ole vielä mukana asunto-osaa, jonka rakenteiden kuntoa ei ole kunnolla selvitetty. Lisäksi julkisivujen korjauksesta tulee oma lisä korjauskustannuksiin. Jos kaikki tarvittavat korjaukset tehdään, ylittävät korjauskustannukset uudisrakentamisen kustannukset reilusti.

Tehdyt isommat korjaustoimenpiteet:

1. Virastotalon vesikatto on uusittu 2019 Vesivek Oy:n toimesta.
2. Toimistohuoneen lattiarakenteen eriteiden vaihto ja lattiarakenteiden uusiminen 2020
3. Teknisen tilan radon kaasun hallinta 2020 Suomen radonhallinta
4. Toimistotiloihin asennettiin tuuletusikkunoihin erilliset Mitsubishin IV koneet ilmanlaadunparantamiseksi 2020
5. Valtuustosalin lattiarakenteiden uusiminen ja uuden kokoustekniikan asentaminen 2021

Sisäilman nykytilanne

Vuoden 2019 jälkeen sisäilman laatua on seurattu seurantamittauksilla. Tilojen käyttäjillä on havaittavissa sisäilmasta johtuvaa oireilun lisääntymistä. Osalle vaikeimmin oireileville on jouduttu etsimään väistötiloja. Uusissa tiloissa suurin osa on voinut jatkaa työskentelyä ilman oireita. Oireilevia työntekijöitä on joka osastolla.

Kunnanvirastolla työskentelevät ovat viime aikoina enenevässä määrin raportoineet sisäilmaongelmiin viittaavasta oireilusta. Sisäilmajohtoryhmä tilasi työterveyshuollolta virastolle työskenteleville tehtävän sisäilmaoirekyselyn, johon vastasi 71,5 prosenttia virastotalolla työskentelevistä henkilöistä, joista suurin osa kertoi kärsivänsä sisäilmaongelmiin liittyvistä oireista. Esimerkkeinä vastauksista: Vastaaajista 70 % kertoi kärsivänsä nenän ärsytyksestä, tukkoisuudesta ja vuodosta, 65 % silmien kutinasta, kirvelystä tai ärsytyksestä, 61 % äänen käheydestä tai kurkun karheudesta ja 48 % päänsärystä.

Tilojen tulevaisuus

Tilojen käyttö toimistotiloina nykytilanteessa on vaikeaa. Osa henkilökunnasta on joutunut siirtymään etätyöskentelyyn työtiloissa koettujen oireiden vuoksi. Iso osa työntekijöistä jatkaa tiloissa oireiluista huolimatta.

Asian ratkaisemiseksi on tehtävä pikaisesti päätökset joko tilojen remontoinnista tai uusien toimistotilojen hankinnasta/rakentamisesta. Jos päädytään tilojen korjaamiseen, on korjauksissa otettava huomioon myös asuinhuoneistojen puoli. Myös väliaikaistilat korjauksien ajaksi tulee ratkaista ennen töiden aloittamista. Korjaustöiden laajuus ja vaativuus on jo sitä luokkaa, että korjaustöiden suunnittelu on teetettävä vauriokorjauksiin erikoistuneella suunnittelijalla.

Sisäilmajohtoryhmä on kuullut kunnan teknisen osaston asiantuntijoita, jotka kiinteistön kunto, arvioidut korjauskustannukset ja jäljellä oleva elinkaari huomioiden ovat tulleet siihen tulokseen, että on riskialtista lähteä korjaamaan kunnanvirastoa nykyiseen käyttötarkoitukseen soveltuvaksi. Esimerkiksi kokonaan uudessa kiinteistössä kiinteistöriski on pieni ja odotettu elinkaari voidaan kohtuullisella varmuudella laskea, toisin kuin vanhan rakennuksen korjauksiin ryhdyttäessä. Myös muiden tilaratkaisuiden, kuten vuokratiloihin siirtymisen mahdollisuus kannattaa selvittää ennen toimenpidepäätöksiä. Lisääntynyt etätyön määrä kannattaa ottaa huomioon tulevia tilatarpeita arvioitaessa.

Sisäilmajohtoryhmä suosittelee kunnanhallitukselle kunnanviraston toimintojen uudelleensijoittamisen selvittämisen pikaista käynnistämistä

Esittelijä

Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus käynnistää kunnanviraston toimintojen uudelleensijoittamisen selvittämisen. Vaihtoehtoina tarkastellaan uusinvestointia, korvaavien tilojen hankkimista markkinoilta sekä korvaavien tilojen järjestämistä kunnan muista kiinteistöistä.

Päätös: Hyväksyttiin
