

Kunnanviraston uudisrakentamisen selvitystyön käynnistäminen

Elinvltk 25.04.2023 § 77
137/10.03.02.00/2023

Valmistelija

Tekninen johtaja Matti Kaikkonen, 0400 855 954, matti.kaikkonen@vaala.fi

Peruste

Vaalan kunnan teknisellä osastolla on ollut 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. Korona-aikana alkanut etätyön mahdollisuus, on jonkin verran helpottanut sisäilmaoireista kärsivien työtä.

Vaalan kunnanviraston kuntoa ja sisäilman laatuun vaikuttavia, rakenteissa olevia vaurioita on selvitetty viime vuosina eri tutkimusten avulla.

Tutkimukset käynnistettiin tilojen käyttäjiltä tulleiden oireilun palautteiden 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 ja tilojen ilmamäärät säädetty suunnitelmien mukaisiksi 2020 UkonIlma Oy:n toimesta.

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, sisäinen 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 korjauskustannusarvio rakennusterveysasiantuntijalta (Di, RTA), joka työskenteli Savonia-ammattikorkeakoulussa projektipäällikkönä, opettajana ja koulutti kosteus- ja homevaurioiden korjaukseen erikoistuvia henkilöitä.

Korjauskustannusarvio riippuen valittavasta korjausasteesta riippuen oli 1500 € - 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 asbestipurkamisen 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 selviäisivät vasta kilpailutuksen jälkeen. Vuoden 2020 tasossa korjaushinta oli n. 1 700 € - 2 190 €/m².

Virastotalo osan pinta-ala on n. 2 700 m² eli korjauskustannusarvio ilman suunnittelu, asbestipurkua ja valvontaa oli n. 4 590 000 € - 5 913 000 €,

kustannuksessa ei ole vielä mukana asunto-osaa, jonka rakenteiden kuntoa ei ole kunnolla selvitetty. Tilastokeskuksen mukaan kustannusindeksi 1/2020 -> 4/2022 välillä on noussut korjauskustannusten osalta 15,53%. Lisäksi julkisivujen korjauksesta tulee lisää korjauskustannuksiin. Jos kaikki tarvittavat korjaukset tehtäisiin, ylittäväsivät korjauskustannukset uudisrakentamisen kustannukset.

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 havaittu sisäilmasta johtuvaa oireilun lisääntymistä. Osalle vaikeimmin oireileville on etsitty väistötiloja. Oireilevia työntekijöitä on eri osastoilla.

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 henkilöstä, joista suurin osa kertoi kärsivänsä sisäilmaongelmiin liittyvistä oireista. Esimerkkeinä vastauksista: Vastaajista 70 % kertoi kärsivänsä nenän ärsytyksestä, tukkoisuudesta ja vuodosta, 65 % silmien kutinasta, kirvelystä tai ärsytyksestä, 61 % äänen käheydestä tai kurkun karheudesta ja 48 % päänsärystä. Lisäksi kokoustiloissa on lisääntyvästi valitettu sisäilman laadusta.

Tilojen tulevaisuus:

Tilojen käyttö toimistotiloina nykytilanteessa on vaikeaa. Osa henkilökunnasta on siirtynyt etätyöskentelyyn työtiloissa koettujen oireiden vuoksi. 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. Korjaustöiden laajuus ja vaativuus tarkoittaa sitä, 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 pienempi riski rakentaa uusi rakennus tehokkaammalla tilasuunnittelulla.

Myös muiden tilaratkaisuiden, kuten vuokratiloihin siirtymisen mahdollisuus on selvitty ennen toimenpidepäätöksiä. Sisäilmatyöryhmän suosituksesta kunnanhallitus on kokouksessaan 18.04.2023 päättänyt väliaikaisesta vuokratilan vuokraamisesta väistötilatarpeissa. Väistötilalla saadaan väliaikainen ratkaisu ennen lopullisten tilojen saamista. Lisääntynyt etätyö mahdollistaa joustavuutta tilatarpeita arvioitaessa.

Vaalan kunnalla on useampi kiinteistö, joista sisäilmaongelmien takia eri käyttäjäryhmille pitäisi ratkaista uudet toimitilat tai ratkaisut.

Toimitilatarkastelussa tulisi huomioida mahdollinen yhteensovittamisen mahdollisuus. Esimerkiksi sote-aseman rakentamispäätös odottaa vielä hyvinvointialueen päätöstä esitetyn rakennuksen vuokraamisen täyttöasteesta. Mikäli päätös olisi esimerkiksi 60 % rakennuksen pinta-alasta, niin kunnanviraston toiminnot mahtuisi jäljelle jääviin tiloihin muunneltavina tiloina. Kokoustilojen osalta voi hyödyntää jatkossakin nyt käytössä olevia koulukeskuksen/lukion tiloja. Sote-aseman rakentamiskustannukset on kalliimmat noin 1000 €/m², kuin normaalin toimistorakennuksen, mikä on hyvä ymmärtää päätöksen teossa. Mahdollinen kunnan 40%/587 brm² osuus tiloista olisi tarkastelun kustannus alustavan arvion mukaan 2032000 €. Kustannus alittaa kunnanviraston korjauksen arvon. Kunnanvirastolla työntekijöitä on alle 20, jolloin sote-aseman vapaaksi jääviä tiloja voi tarkastella myös muiden kunnan toimintojen osalta. Mikäli täyttöaste hyvinvointialueella on 100 %, niin kunnanviraston rakentamishankkeen suunnittelu on käynnistettävä heti hyvinvointialueen päätöksen jälkeen.

Esittelijä	Tekninen johtaja Kaikkonen Matti
Päätösesitys	Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle että 1. kunnanviraston uudisrakentamisen selvitystyö käynnistetään ja 2. että selvitystyössä huomioidaan hyvinvointialueen päätös sote-aseman vuokraamisen asteesta ja 3. että kunnanvirastolla olevat muut käyttäjät otetaan selvitystyöhön mukaan ja 4. että koko rakennuksen jatkokäytön selvitys aloitetaan välittömästi ja 5. että selvitystyössä kartoitetaan sekä uuden virastotalon tilaohjelma että vaihtoehtoisesti mahdollisen sote-asemaan sijoitettava tilaohjelma ja 6. että lopullinen päätös uudelleen sijoittamisesta tuodaan kunnan päätöskäsittelyyn
Päätös	Teknisen johtajan muutettu päätösesitys: Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle että 1. kunnanviraston uudisrakentamisen selvitystyö käynnistetään ja 2. että kunnanhallitus nimeää selvitystyöhön ohjausryhmän. Hyväksyttiin Pykälän käsittelyn jälkeen pidettiin tauko klo 16.47- 17.00. Pekka Välinen poistui kokouksesta tauon aikana klo 16.50.