

Sisäilmajohtoryhmän toimenpidesuositus korvaavien tilojen kartoittamiseksi kunnanviraston toiminnoille

Khall 23.08.2022 § 192

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 väistöilaratkaisuja 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. Toimistuhuoneen 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 työterveyshuolloilta virastolle työskenteleville tehtävän sisäilmaoirekyselyn, johon vastasi 71,5 prosenttia virastotalolla työskentelevistä henkilöistä, 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.

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

Khall 18.04.2023 § 86

51/02.07.00/2023

Valmistelija

Matti Kaikkonen, tekninen johtaja, 0400 855954, matti.kaikkonen@vaala.fi

Vaalan kunnan tekninen osasto on selvittänyt vaihtoehtoja kunnanviraston henkilökunnan toimintojen uudelleensijoittamiseksi.

Uusinvestoinnin osalta käyttöönottoon on tällä hetkellä alustava aikataulu minimissään 1,5 vuotta suunnittelun ja rakentamisen vuoksi. Uusinvestointi olisi mahdollista sijoittaa esimerkiksi Vaalan kunnan kunnanvaltuuston päätöksellä 23.02.2023 § 18 hankkimalle kiinteistölle 785-404-19-9. Kiinteistöllä on rakennusoikeutta 520 k-m². Kyseisellä kiinteistöllä on menossa haitta-ainekartoitus purku-urakoinnin kilpailutusta varten.

Oireilun lisääntymisen vuoksi on nyt tarkasteltu nopeampia väliaikaisia tai pysyviä vaihtoehtoja korvaavien tilojen hankkimiseksi markkinoilta tai kunnan muista kiinteistöistä.

Kunnan muut omat kiinteistöt on tarkasteltu ja niistä ei ole osoittanut sopivia turvallisia ja terveellisiä tiloja.

Markkinoilla olevia vapaita tiloja Vaalan taajamassa on tarkasteltu kahta kiinteistöä, joita on käyty tutkimassa ja selvittämässä väliaikaiseksi tai pysyväksi ratkaisuksi. Tarkastelussa on huomioitu soveltuvuutta henkilökunnan käyttöön sijainti, muunneltavuuden tarve, tietoliikenneyhteyksien rakentaminen, sisäilmaston laatu ja vuokrahinta huomioiden.

Ensimmäistä kohdetta on ollut tarjottu kunnalle vuokralle vuosina 2021 ja 2022 liitteen mukaisilla tarjouksilla. Kohteessa on katselmoitu kunnan puolesta tilojen soveltuvuutta ja lisäksi korjaustoimia kellarikerroksen osalta.

Tarkempaa sisäilmaston laatua tai mittauksia ei ole tiedossa. Rakennuksessa on ollut viime aikoina vesivahinkoja. Kohde on liiketoimintojen ja toimistotilakäytössä. Kohteen pohjaratkaisut soveltuvat osittain korvaavien tilojen käyttötarkoitukseen. Tiloja on ollut tarjolla useammassa lohkossa. Tiloja on tarjolla nopealla aikataululla. Sijainti on hyvä. Kohdetta on tarjottu myös ostettavaksi kunnalle muutama vuosi sitten, jolloin kunta on päättänyt olla ostamatta kiinteistöä. Nyt myyntitarjous on uusittu kunnalle. Vuokrahinnat ja myyntihinta liitteessä.

Toinen kohde on toimistotilakäytössä tällä hetkellä kahden työhuoneen osalta. Sisäilmaston laatu on käyttäjien mukaan ollut viime vuosina hyvä. Mittaustuloksia ei ole tiedossa. Kohteen pohjaratkaisu soveltuu osittain kunnanviraston korvaavien tilojen käyttötarkoitukseen. Muutostöiden tarve on kustannukseltaan pientä niin tietoliikenneyhteyksien kuin rakentamisen osalta. Tilat on käyttöönotettavissa nopealla aikataululla. Vuokrahinta liitteessä. Sijainti on keskellä taajamaa. Kohdetta on vaihtoehtoisesti tarjottu ostettavaksi kunnalle. Kohteeseen saa työtiloja noin 15 henkilölle.

Kokousaineiston liitteissä on tarkemmin kohteista.

Kumpikaan vuokralle tarjottavista kohteista ei kokonaisuudessaan korvaa kunnanviraston toimintojen tilantarvetta, mutta väliaikaisten toimistotilojen vuokraaminen väistötilaksi helpottaisi nykyisen kunnanviraston sisäilmaongelmista pahimmin kärsivien tilannetta. Kunta tarvitsee jatkossa sisäilmaltaan puhtaat ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaiset kokous- ja neuvottelutilat, pääarkiston sekä henkilöstön työskentely- ja sosiaalitilat. Talousarvion 2023 investointiosassa on varattu määräraha uuden kunnanviraston rakentamisen suunnittelulle. Uuden kunnanviraston suunnittelun käynnistämistä koskeva päätös tehdään mahdollisimman pian erikseen.

Tekninen johtaja esittää, että Vaalan kunta vuokraisi toisena esitetyn kohteen Vaalan kunnan henkilöstön käyttöön väliaikaisiksi väistötiloiksi. Vuokrasopimukseen on hyvä laittaa ehdot sisäilman laadun merkityksestä vuokrasopimuksen nopealle purkamiselle. Vuokrasopimusluonnos esitellään kokouksessa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää vuokrata kunnalle väliaikaisiksi toimistotiloiksi Vaalan Torinkulma Koy:ssa KELA:n osakkeessa sijaitsevia tiloja kokouksessa esiteltävän sopimusluonnoksen mukaisesti.

Päätös: Hyväksyttiin
