

Tekninen lautakunta	§ 80	07.06.2016
Kaupunginhallitus	§ 143	13.06.2016
Kaupunginvaltuusto	§ 52	27.06.2016

Lisämääräraha teknisen lautakunnan vuoden 2016 talousarvioon / Rakennukset ja isännöinti

1236/02.08.00/2016, 201/02.02.00/2016

Tekla 07.06.2016 § 80

Valmistelija: kiinteistöpäällikkö Ilpo Hyytiä, puh. 03-849 3260, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Lukion sisäilmatilanne on lukuvuoden 2015-2016 aikana huonontunut oleellisesti. Sekä henkilökunnan että opiskelijoiden oireilut ovat lisääntyneet huomattavasti.

Kevättalvella valmistutunut kuntotutkimus ja sitä ennen suoritettut sisäilmatutkimukset osoittavat yksiselitteisesti, että lukion rakennus on erittäin huonossa kunnossa. Tekninen lautakunta onkin kokouksessaan 10.5.2016 päättänyt, että lukion rakennus puretaan.

Lukiolle on etsitty väistötiloja ja päädytty kahteen vaihtoehtoon:

1. Ojakadun kentälle rakennetaan poikkeamisluvalla tilaelementeistä väistötilat pinta-alaltaan n. 1920 m²
2. Vuokrataan Heinolan Teollisuustalo Oy:ltä osoitteesta Reumantie 4 n. 1344 m²:n tila täydennettynä pihalle rakennettavalla n. 607 m²:n tilaelementtirakennuksella.

Ojakadun kenttä

Kahdelta maan johtavalta tilaelementtitoimittajalta Cramo Adapteo Oy:ltä ja Parmaco Oy:ltä saadun tiedon mukaan molemmat pystyisivät toimittamaan elementit elokuun alkuun mennessä. Tällöin uusi lukuvuosi pystyttäisiin heti aloittamaan väistötiloissa. Parmacon kohdalla ruokalan ja keittiön toimitus tapahtuisi kuitenkin vasta 2017 puolella. Ruokailu pitäisi siinä tapauksessa hoitaa väliaikaisesti Lyseonmäen koululla, joka on jo melko ruuhkainen nykyiselläkin oppilasmäärällä.

Pullonkaulaksi käyttöönotolle tulee liittymien ja perustusten teko, joihin töihin päästäisiin vasta lautakunnan päätöksen tultua lainvoimaiseksi noin heinäkuun puolessa välissä. Realistinen aikataulu on, että koulu muuttaisi Ojakadulle syyslomaviikolla eli viikolla 44 tai mahdollisesti koeviikkojen aikaan viikoilla 39-40.

Heinolan Teollisuustalo Oy

Heinolan Teollisuustalo Oy:ssä on vapaana entisen terveydenhuollon oppilaitoksen tiloja n. 816 m², jotka sellaisenaan olisivat valmiita

opetustiloja. Sen lisäksi rakennuksessa on tyhjillään n. 528 m²:n suuruinen teollisuustila, josta remontoimalla saataisiin lisää neljä luokkatilaa. Pihalle tarvittaisiin vielä tilaelementeistä lisärakennus, johon tulisi erikoisluokat (fy, ke, bi) sekä jakelukeittiö ja ruokailutilat. Tarvittava lisärakennuksen koko olisi n. 607 m². Heinolan kaupungille jäisi muutostöiden teko tai vuokranantaja teettäisi ne ja lisäisi kustannukset vuokraan.

Heinolan Teollisuustalo Oy:n rakennus on rakennettu useassa vaiheessa 60-luvun lopulta alkaen. Rakennuksen kunnosta ei ole tutkittua tietoa, joten ennen tilojen vuokrausta on niiden kunto perusteellisesti selvitettävä tutkimuksin. Sisäilma- ja rakenteelliset kuntotutkimukset vievät aikaa 4-5 kk, jonka jälkeen vasta päästäisiin harkitsemaan tilojen vuokrausta. Muutostöiden suunnitteluun, toteutukseen ja piirarakennuksen rakentamiseen menee aikaa noin 3-4 kk, joten tilat olisivat käytössä vasta maalis-huhtikuussa 2017. Jos tutkimukset osoittavat, että rakennuksessa on vaurioita tai sisäilmaongelmia, niin silloin on menetetty aikaa 4-5 kk, ja ollaan taas lähtötilanteessa. Tilaelementtien saanti syksyllä ei ole niin varmaa kuin nyt keväällä, sillä nyt koulujen päättyessä tiloja vapautuu ympäri Suomea. Lukiorakennuksen kunto on sellainen, että sieltä tulisi muuttaa pois mahdollisimman nopeasti.

Riskit ja vaikutukset muihin tilaratkaisuihin

Lukion sisäilmatilanne on niin huono, että rakennukselle saattaa pahimmassa tapauksessa tulla käyttökielto. Silloin tilan käyttö loppuu välittömästi ja koulu on siirrettävä muualle. Väistötilan hankintaa ei voi siksi siirtää yhtään pidemmälle, kuin mitä nopein ratkaisu on. Lukion rakennus tulee lisäksi saada purettua niin pikaisella aikataululla kuin mahdollista, jotta paikalle saadaan väistötilat Seminaarin koululle, jossa myös kärsitään sisäilmaongelmista.

Tilavertailu

Oheisena yhteenveto tilavertailusta. Tätä kirjoitettaessa ei Parmaco Oy:ltä ole saatu vielä tilavuokrahintoja. Elementtiratkaisun hintaan vaikuttaa huomattavasti tehtävän vuokrasopimuksen pituus.

Vuokranantaja	Cramo Adapteo Oy	Parmaco Oy	Hlan Teollisuustalo Oy
Tilan sijainti	Ojakadun kenttä	Ojakadun kenttä	Reumantie 4
Tilojen saatavuus käyttöön	elokuu 2016	syksy 2016 keittiö ja ruokailutila 2017	maalis-huhtikuu 2017
Vuokra-aika	8/16 – 6/19	8/16 (3/17) – 6/19	4/17 – 6/19

Neliövuokra	13,20 €/m²/kk		5,00 / 13,20 €/m²/kk
Vuokraneliöt	1920,0 m² (huoneistoala)		Teollisuustalo n. 1344 hum² + tilaelementit 607 hum²
Vuokrakulut vuokra-ajalta	913 150 €		402 120 €
Perustamiskulut	Kuljetus ja asennus 188 000 €		Tilaelementtien kuljetus ja asennus 105 000 €
Omana työnä	Pohjan tasoitus, perustukset ja liittymät 100 000 € Perustusten ja liittymien purku 10 000 €	Pohjan tasoitus, perustukset ja liittymät 100 000 € Perustusten ja liittymien purku 10 000 €	Vuokraparakeille pohjan tasoitus, perustukset ja liittymät 35 000 € Perustusten ja liittymien purku 6 000 € Väliseinien rakentaminen, talotekniikkamuu- tokset (arvio 100 €/m²) 134 400 €
Käyttökulut	Sähkö 33 500 €/v Vesi 1 100 € Kulut vuokra-ajalta sähkö: 97 700 € vesi: 3 210 €	Sähkö 25 800 €/v Vesi 1 100 € Kulut vuokra-ajalta sähkö: 97 700 € vesi: 3 210 €	Teollisuustalon vuokraan sisältyvät lämpö ja vesi, käyttösähkö mittauksen mukaan arvio 12 500 €/v. Tilaelementeistä lämmitys ja käyttösähkö, arvio 11 500 €/v Kulut vuokra-ajalta sähkö: 25 900 €
Purkukulut	69 000 €		Tilaelementtien purkulut 23 500 € Teollisuustalon rakennelmien purku 5000 €
Sisäinen vuokra			Lukion sisäinen vuokra 8 kk 133 000 €
Kulut yhteensä	1 381 060 €		869 920 €

Huom. Esitetyt kustannukset ovat suuntaa antavia, eivät lopullisia kuluja. Luvut eivät sisällä arvonlisäveroa.

Ehdotus:

Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta päättää, että

1. lukion väistötiloiksi vuokrataan tilaelementit, jotka sijoitetaan Ojakadun kentälle,

2. kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle esitetään teknisen toimen talo-osastolle käyttötalouden lisämäärärahaa vuodelle 2016 suuruudeltaan 330 000,00 € tilaelementtikoulun hankinta- ja vuokratkustannuksiin,

3. kiinteistöpäällikkö valtuutetaan vuokraamaan tilaelementit kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneeltä elementtitoimittajalta.

Päätös: Jäsen Pekka Kantanen esitti, että lukion väistötilat siirretään Heino-lan Teollisuustalon Oy:lle, mutta Kantasen esitys ei saanut kannatusta. Puheenjohtaja totesi, että esitystä ei kannatettu, joten se raukeaa kannattamattomana.

Puheenjohtaja totesi, että teknisen toimen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Jäsen Kantanen jätti pöytäkirjan liitteenä 4 olevan eriävän mielipiteen asiasta.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Jatkokäsittely: kaupunginhallitus
Khall 13.06.2016 § 143

Ehdotus: Kaupunginjohtaja (JT): Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto muuttaa teknisen lautakunnan vuoden 2016 talousarviota seuraavasti:

520 Rakennukset ja isännöinti

	Talousarvio 2016, €	Muutos	Yhteensä
Tulot	6 265 950	0	6 265 950
Menot	-6 908 430	+330 000	-7 238 430
Netto	-642 480	+330 000	-972 480

Päätös: Marko Heino esitti, että asia jätetään pöydälle, mutta hänen esitystään ei kannatettu.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jäsen Marko Heino esitti merkittäväksi pöytäkirjaan eriävän mielipiteen.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Jatkokäsittely:
Kvalt 27.06.2016 § 52

kaupunginvaltuusto

Ehdotus: Kaupunginhallitus: Kaupunginvaltuusto päättää muuttaa teknisen lautakunnan vuoden 2016 talousarviota seuraavasti:

520 Rakennukset ja isännöinti

	Talousarvio 2016, €	Muutos	Yhteensä
Tulot	6 265 950	0	6 265 950
Menot	-6 908 430	+330 000	-7 238 430
Netto	-642 480	+330 000	-972 480

Päätös: Valtuutettu Heino esitti varavaltuutettu Jaana Niemen kannattamana toivomuspontena, että selvitetään Teollisuustalo Oy:n kanssa, mitä he ovat valmiita tekemään tarjottujen tilojen saamiseksi mahdollisimman pikaisesti lukion väistöksi, ennenkuin parakkeja vuokrataan.

Valtuutettu Lehtimäki poistui kokouksesta ja tilalle tuli SDP:n 2. varavaltutettu Ilkka Mattila.

Valtuutettu Karppinen vastusti valtuutettu Kuuselan kannattamana ponnien liittämistä asiaan.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun kuluessa valtuutettu Heino on tehnyt kannatetun esityksen toivomusponnen liittamisestä asiaan ja valtuutettu Karppinen on tehnyt kannatetun esityksen, että toivomusponnista ei liitetä asiaan, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan ko-neellisesti niin, että ne, jotka kannattavat valtuutettu Karppisen ehdotusta, äänestävät "jaa", ja ne, jotka kannattavat valtuutettu Heinoon tekemää esitystä, äänestävät "ei". Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin
28 "jaa" -ääntä,
10 "ei" -ääntä ja
3 "tyhjää" -ääntä

Äänestysluettelo on pöytäkirjan liitteenä 8.

Puheenjohtaja totesi kaupunginvaltuuston äänin 28 vastaan 10, 3 tyhjää hyväksyneen kaupunginhallituksen ehdotuksen asiassa.

Muutoksenhaku: valitusosoitus, kuntalaki

Tiedoksianto: Kopio tekninen toimi
talouspalvelut

