

Kooste hankkeen tiedoista, Yhteistyöhanke Heinolan kaupungin keskustan elinvoimaisuuden vahvistamiseksi ja alueen teollisen kulttuuriperinnön vaalimiseksi

Marjatta ja Eino Kollin säätiö on esittänyt Heinolan kaupungille yhteistyöhanketta Heinolan keskustan elinkelpoisuuden vahvistamiseksi ja alueen teollisen kulttuuriperinnön vaalimiseksi.

Hankkeessa säätiö sitoutuisi lahjoittamaan osoitteessa Torikatu 8 sijaitsevan nk. entisen Nordean pankkitalon tiettyjen katutasossa ja kellarissa sijaitsevien tilojen hallintaan oikeuttavat kiinteistöosakeyhtiön osakkeet Heinolan kaupungille. Lisäksi säätiö organisoisi muutostöihin tarvittavan rahoituksen kiinteistöyhtiölle, vastaisi kiinteistöyhtiöön tehtävien asuntojen rakentamisesta ja ylläpidosta, päivittäisi kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksen vastaamaan muutostöiden jälkeistä yhtiörakennetta sekä varmistaisi Heinolan kaupungille päätösvallan kiinteistöyhtiössä, mikäli säätiö itse vähentäisi myöhemmin omistusosuuttaan yhtiössä.

Hanke-esityksen mukaan kaupunki sitoutuisi vastaanottamaan lahjoituksen ja kantamaan vastuun hallinnassaan oleviin tiloihin kohdistuvista juoksevista kuluista ja tilojen muutoksista aiheutuvista kustannuksista. Lisäksi kaupunki ylläpitäisi lahjoitetussa tilassa teollisuusneuvos Eino Kollin perinnettä kunnioittavaa heinolalaisesta teollisuusperinteestä ja -historiasta kertovaa näyttelyä.

Hankkeen valmistelussa on suunniteltu tilojen peruskorjaamista pääasiassa monikäyttöisiksi koontumistiloiksi, avoimiksi työ- ja neuvottelutiloiksi, työllisyyden hoidon tiloiksi sekä kaupungin elinvoimatoimialan toimistoiksi. Kohteeseen voitaisiin sijoittaa myös kaupunginmuseon toimisto- ja varastotiloja.

Kiinteistön perustiedot ja omistussuhteet

Lahjoituksen kohde sijoittuu Heinolan kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 16 tontille 7 (kiinteistö-tunnus 111-1-16-7). Kyseessä on asemakaavan mukainen tontti, jonka pinta-ala on 2 364 m².

Tontin omistus jakautuu kahden yhtiön kesken seuraavasti: määräosan 53/100 omistaa hankkeessa kyseessä oleva Kiinteistö Oy Heinolan Torikatu 8, ja määräosan 47/100 Asunto Oy Heinolan Torihovi.

Tontin omistajapuolten välillä on solmittu 22.4.2014 hallinnanjakosopimus. Sen mukaan molemmat sopijapuolet vastaavat omistamiensa rakennusten, laitteiden ja rakennelmien osalta kaikista huolto-, kunnossapito- ja käyttökustannuksista sekä perusparannuskustannuksista. Yhteisten rakennusosien, muurien, johdotusten ja vastaavien osalta huollon, kunnossapidon ja käytön kustannuksista vastataan omistuksen määräosien suhteessa. Jätteiden käsittelykustannuksista Kiinteistö Oy Heinolan Torikatu 8 maksaa tällä hetkellä 1/3, mutta jakosuhdetta voidaan muuttaa, mikäli kiinteistöyhtiön tilojen käyttö muuttuu.

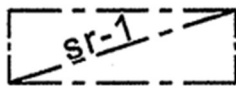
Sopijapuolet vastaavat itse kaikista omistamiinsa rakennuksiin liittyvistä kaukolämmön tai sähkön liittymisistä ja toimittamisesta, sekä vesi- ja viemäri liittymien perustamis- ja käyttökustannuksista. Sopimuksessa on sovittu myös autopaikoista. Kiinteistö Oy Heinolan Torikatu 8:n omistaa omassa kellarissaan 8 autopaikkaa ja 3 autopaikkaa kiinteistön pihalla; lisäksi sen hallintaan kuuluu rasitesopimuksella 2 paikkaa Kiinteistö Oy Heinolan Arkin kattopysäköinnissä.

Kaavoitustilanne

Kyseisessä korttelissa on voimassa 12.4.2010 hyväksytty asemakaavanmuutos (Akm 635). Tontin asemakaavallinen alueidenkäyttömerkintä on AL-47, *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue*.

Tontin asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 5300 k-m². Rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 4117 k-m², josta 1490 k-m² sijoittuu hankkeen kohteena olevaan vanhaan pankkitaloon ja 2627 k-m² Asunto Oy Heinolan Torihovin v. 2015 valmistuneeseen asuinkerrostaloon. Tontilla on toistaiseksi käyttämätöntä rakennusoikeutta 1183 k-m².

Kyseessä olevan vanhan pankkirakennuksen kohdalla sallittu kerrosluku on III, ja entisen pankin yksikerroksisen Kirkkokadun puoleisen siiven kohdalla II. Pankkitalon vanhalla osalla on rakennussuojelumerkintä sr-1.



Rakennushistoriallisesti merkittävä ja kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksen oleelliset kaupunkikuvalliset arvopiirteet tulee säilyttää. Rakennuksessa voidaan tehdä sisäisiä, rakennuksen säilymiseen ja käytön tehostamiseen liittyviä muutostöitä.

Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Katutasoon tulee sijoittaa pääasiassa liiketiloja. Autopaikkavaatimus on 1 ap/90 varsinaista asuinkerrosalaneliometriä ja 1 ap/70 varsinaista liikekerrosalaneliometriä. Korttelin autopaikoista voidaan enintään 50% sijoittaa korttelin ulkopuolelle enintään 200 m etäisyydelle korttelista.

Vanha pankkitalo ja siinä meneillään oleva rakennushanke

Yhteistyöhankkeen kohteena oleva vanha pankkitalo on Heinolan oloissa kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Kohde sijaitsee myös toiminnallisesti hyvin keskeisellä paikalla torin varrella, osoitteessa Torikatu 8.

Arkkitehti Runar Finnilän suunnittelema funktionalistinen toimitalo valmistui vuonna 1944. Pankkia laajennettiin vuosina 1954 ja 1962. 1980-luvulla valmistui arkkitehti Savelan suunnittelema, tyyliin sopiva yksikerroksinen siipiosa Kirkkokadun varrelle. Rakennus on edelleen tyyliinsuuntaansa edustavimpia esimerkkejä Heinolassa.

Kiinteistö Oy Heinolan Torikatu 8 on aloittanut hankkeen vanhan pankkitalon kattavasta peruskorjauksesta. Yhtiö on hakenut rakennuslupaa muutostöihin, joiden tavoitteena on muodostaa uusia asuntoja talon toiseen ja kolmanteen kerrokseen (nyk. ullakkokerros). Näin sekä 2. että 3. kerros muodostuisivat kokonaan asuinkerroksiksi. Ylimmän kerroksen käyttöönotto asunnoiksi ei muuta merkittävästi rakennuksen kattokorkeutta tai julkisivun ilmettä tärkeimpiin kaupunkikuvallisiin suuntiin, eli torille ja Kirkkokadun puolelle. Tavoitteena on kunnostaa myös koko talon katutasokerros, johon pääosa yhteistyöhankkeen tarkoittamista tiloista sijoittuu (vanha pankkihuoneisto).

Hankkeen pääsuunnittelusta vastaa Arkkitehtuuri Arker Oy. Hankkeen rakennuslupahakemus on vielä toistaiseksi käsittelyssä (tilanne 26.3.2020).

Kiinteistöyhtiö

Kiinteistö Oy Heinolan Torikatu 8, Y-tunnus 1734604-0, on rekisteröity kaupparekisteriin 27.12.2001. Yrityksen kotipaikka on Heinola ja toimialan omistaa ja hallita kyseessä olevaa tonttia rakennuksineen. Yhtiön perustamiskirja on allekirjoitettu ja yhtiöjärjestys hyväksytty perustamiskokouksessa 16.11.2001.

Osakepääoma on 470.100,00 euroa, täysin maksettu. Osakkeita on 1.567 kpl, ja osakkeen nimellisarvo 300,00 euroa. Yhtiöjärjestyksen mukaan toiminimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä. Toimitusjohtajana on Esko Kolli.

Marjatta ja Eino Kollin säätiön esitys yhteistyöhankkeesta

Säätiö on loppusyksyllä 2019 esittänyt yhteistyöhanketta Heinolan kaupungin keskustan elinkelpoisuuden vahvistamiseksi ja alueen teollisen kulttuuriperinnön vaalimiseksi. Säätiön esityksen mukaan hankkeen päämäärinä ovat: Heinolan kaupungin keskustan elävöittäminen ja elinkelpoisuuden vahvistaminen, kaupungin palveluiden saavutettavuuden parantaminen, arvokiinteistölle sen arvoon soveliaan toiminnan varmistaminen sekä Heinolan teollisen kulttuuriperinnön vaaliminen.

Esitettynä ratkaisumallina on, että Heinolan kaupunki keskittää hajallaan olevia toimintojaan/palveluitaan asiakkaiden ja keskustarakenteen kannalta keskeiselle paikalle, Torikatu 8:n kiinteistöön, ja Marjatta ja Eino Kollin säätiö panostaa keskustan kehitykseen rakentamalla uusia asuntoja Torikatu 8:n kiinteistöön. Hanke-esitystä on päivitetty lähinnä rahoitukseen liittyviltä osin 26.3.2020.

Hanke-esityksen mukaan säätiö sitoutuisi seuraaviin toimiin:

1. Lahjoittamaan katutasossa ja kellarissa sijaitsevien tilojen hallintaan oikeuttavat Koy:n osakkeet Heinolan kaupungille.
2. Organisoimaan muutostöihin tarvittavan rahoituksen kiinteistöyhtiölle.
3. Vastaamaan kiinteistöyhtiön tehtävien asuntojen rakentamisesta ja ylläpidosta.
4. Päivittämään kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksen vastaamaan muutostöiden jälkeistä yhtiörakennetta.
5. Varmistamaan Heinolan kaupungille päätösvallan kiinteistöyhtiössä, mikäli itse vähentää omistusoosuuttaan yhtiössä.

Hanke-esityksen mukaan kaupunki sitoutuisi seuraaviin toimiin:

1. Vastaanottamaan lahjoituksen ja kantamaan vastuun hallinnassaan oleviin tiloihin kohdistuvista juoksevista kuluista ja tilojen muutoksista aiheutuvista kustannuksista.
2. Ylläpitämään lahjoitetussa tilassa teollisuusneuvos Eino Kollin perinnettä kunnioittavaa heinolalaisesta teollisuusperinteestä ja -historiasta kertovaa näyttelyä.

Kuntoselvitykset

Rakennukseen on tehty korjaussuunnittelun tueksi kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus (Tutkimusraportti 3.12.2019, Polygon Finland Oy, työnro 539027).

Rakennuksen kantava runko on betonipilari/-pilarirakenteinen. Rakennuksen alapohja on betonirakenteinen. Ulkoseinät ovat tiili-/betonirakenteisia, Ulkoverhouksena on rappaus. Väliseinät ovat pääosin tiili-/betonirakenteisia. Yläpohja on puurakenteinen. Ilmanvaihtona on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Pohjakerros sijaitsee ympäröivän maanpinnan alapuolella. Tutkimusmenetelminä on käytetty aistinvaraisten havaintojen lisäksi kosteusmittauksia (pintaindikointi) sekä rakenneavauksia.

Selvityksessä esitetyistä huomioista ja suosituksista keskeisiä lahjoitustilojen osalta ovat mm. seuraavat:

Kellaritiloissa tulee käyttää lattiapinnoitteina kosteusrasitusta kestäviä materiaaleja kuten esim. kiviä tai maalia. Vanhalla osalla sisäpuolisen kuorimuurauksen takana on bitumisively perusmuurin sisäpinnassa. Nykytietämyksen mukaisesti perusmuurin vedeneristys tulisi toteuttaa perusmuurin ulkopintaan. Bitumisively voi sisältää asbestia ja/tai PAH-yhdisteitä. Bitumisivelyn tekniikka on ohittunut ja se voi olla epätiivis. Nämä tulee ottaa huomioon mahdollisia korjaustoimenpiteitä suunniteltaessa ja tehtäessä.

Kellaritiloihin ei tule tehdä sisäpuolisia puukoolauksia tai vastaavia rakenteita, jotka voivat vaurioitua kosteuden vaikutuksesta. Pinnoitteina suositellaan käytettäväksi hyvin kosteusrasitusta kestäviä materiaaleja. Tilojen ilmanvaihto tulee olla jatkuvasti päällä.

Ulkoseinien osalla suositellaan 1.kerroksen toimistotilan ikkunoiden piilien tiivistyskorjausta. Ulkoseinustaa kiertävät lämmityspatterien koteloinnit suositellaan purettavaksi, jotta niiden taustat päästään puhdistamaan irtoroskasta ja pölystä.

Pankkisalin lattiapinnoitteet tulee uusia. Samassa yhteydessä tulee lattiasta jyrsiä pois liimajäämät sekä tasoitteet. Sähkö- ja datakourut tulee puhdistaa irtopölystä.

Pankkisalin kohdalta välipohja suositellaan tarkistettavaksi isommasta rakenneavauksesta useammasta eri kohtaa, jotta muottilaudoituksen kunto saadaan selville. Mikäli laudoitus on pahoin vaurioitunut, suositellaan sen poistoa. Korjausrakentamisessa on myös huomioitavaa, ettei välipohjasta pääse tulemaan ilmavuotoja yläpuoleisiin tiloihin.

Sisäkatoissa olevat alaslaskut suositellaan purettavaksi ja niissä paljaana olevat eristevillat poistettavaksi tai pinnoitettavaksi. WC-tilan lattiasta tulee poistaa muovimatto ja jyrsiä tasoitteet betonipinnalle. Kastuneet rakenteet tulee kuivata koneellisesti.

Kerrokselliset sisäkattojen tasoite- ja maalikerrokset tulisi hioa puhtaalle betonipinnalle.

Merkittävä osa selvitysraportissa suositelluista toimista on jo suoritettu tai työn alla (tilanne 26.3.2020).

Lahjoituksen kohteena olevat tilat ja suunnitelmat

Yhteistyöhankkeesta tehtävää päätöstä on valmisteltu laatimalla omistajatahon, pääsuunnittelijan ja kaupungin yhteistyönä luonnoksia kaupungin toimintojen mahdollisesta sijoittamisesta tiloihin.

Lahjoitettavat tilat sijaitsevat entisen pankkitalon ensimmäisessä, kadun tasalla olevassa kerroksessa sekä kellarikerroksessa. Katutasossa lahjoitus käsittää entisen Nordea-pankin tilat kokonaisuudessaan, kellarikerroksen osalta tiettyjä varastotiloja sekä entisen pankkiholvin.

Katutason tilojen pinta-ala on yhteensä 592 m². Isompia kokoontumisia varten Torikadun laitaan, isojen ikkunoiden taakse muodostetaan avoin tila, jonka koko on 120 m². Muista kaikille avoimista tiloista yksi tila varataan kuutta etätyöpistettä varten, ja tämän lisäksi rakennetaan neljä 4-15 hengen neuvottelutilaa.

Entisen pankkisalin takaosaan on suunniteltu sijoitettavan työllisyydenhoidon palvelut: 5 toimistohuonetta asiakkaiden vastaan ottamista varten sekä yksi toimistohuone Jyränkölä-setlementin kanssa tehtävään yhteistyöhön. Aulatilojen kanssa työllisyydenhoidon tilat ovat laajuudeltaan 82 m².

Avoimen työtila Spotin yhteyteen sijoitetaan toimistotilat elinvoimatoimialan henkilöstölle. Työpisteitä tiloihin sijoitetaan 6 ja keskimäärin työpisteelle varataan tilaa 7 m².

Museon toimistotilat sijoittuvat siten, että niihin on käynti paitsi avoimen tilan kautta niin myös sisäpihalta suoraan museon tiloihin. Tilojen kokonaispinta-ala on 37 m² ja työpisteitä tiloihin sijoitetaan 4. Pankin entiset holvitilat toimivat museon säilytystiloina.

Arvio peruskorjauksen kustannuksista

Säätiö on pyytänyt suunnitelmaluonnosten pohjalta erilliset tarjoukset toteutuksesta. Kustannusarvio suunnitelmien pohjalta on n. 649 000 € (+alv 24%). Päivitetty arvio on vastaanotettu 26.3.2020.

Kaupungille tarjottujen tilojen saneerauskustannus on laskettu kuolettavaksi joko 20 tai 30 vuoden jaksolla pääomavastikkeella. 30-vuotinen versio edellyttää vielä neuvotteluja lahjanantajan rahoittajan kanssa.

Säätiön esitys hoito- ja pääomavastikkeista:

HOITOVASTIKKEET:

	m2	€/kk	€/vuosi
Liiketila 1	592	4 440	53 280
Varastotilat	100,20	250	3 000
Yht.	692,2	4 690	56 280

PÄÄOMAVASTIKE 20v. (0,5% korko) :

	m2	€/kk	€/vuosi
Liiketila 1	592	2 883	34 596
Varastotilat	100,2	488	5 856
Yht.	692,2	3 371	40 452

PÄÄOMAVASTIKE 30v. (0,5% korko) :

	m2	€/kk	€/vuosi
Liiketila 1	592	1 924	23 088
Varastotilat	100,2	326	3 908
Yht.	692,2	2 250	26 996

Laskelma on laadittu yhtiön nykyisen arvonlisäveroaseman mukaisesti (ei alv-velvollinen).

Muut kustannusvaikutukset kaupungille

Edellä todettuihin kustannusarvioiden lisäksi tarvitaan seuraavat erillishankinnat, joista kaupunki vastaa itse omalla kustannuksellaan:

- Neuvottelu-, etätyö- ja toimistotilojen kevyet lasi- ja umpiväliseinät, kustannusarvio n. 60 000 € (+ Alv 24%)
- Kaupungin kuituverkon vetäminen kohteeseen, kustannusarvio n. 20 000 €

Mikäli yhteistyöhankkeeseen sitoudutaan, vapautuu kaupungin käyttötaloudesta nykyisten Wanhan Lehtitalon tilojen vuokratilakustannus, n. 27 500 €/v (+ Alv).