

Kaupungintalon hankesuunnitelma

khall 03.06.2024 § 140

143/00.04.02/2023

Päätös

Ehdotukset hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Keskustelun kuluessa jäsen Väli-Torala teki vastaehdotuksen että valitaan vaihtoehto 2a. Jäsen Karppinen kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että koska asiasta käydyn keskustelun kuluessa on tehty kannatettu vastaesitys, on asiasta äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan CloudMeetingillä niin, että ne, jotka kannattavat kaupunginjohtajan esitystä äänestävät Jaa ja ne jotka kannattavat Väli-Toralan esitystä äänestävät Ei.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin

5 Jaa-ääntä

4 Ei-ääntä

Puheenjohtaja totesi kaupungin hallituksen hyväksyneen kaupunginjohtajan esityksen asiassa äänin 5-4.

Äänestysluettelo on pöytäkirjan liitteenä.

Esittelijä

kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että

1. valtuusto muuttaa aikaisempaa 6.2.2023 päätöstään (vaihtoehto 0) kaupungintalon toiminnallisesta peruskorjauslinjauksesta siten, että kaupungintaloa osin puretaan noin 1 000 neliötä toiminnallisen peruskorjauksen yhteydessä kustannustehokkaamman ratkaisun löytämiseksi (vaihtoehto 1) ja

2. kaupungintalon toiminnallisen peruskorjauksen kustannusarvio on noin 3,0 milj. euroa.

Toimivalta

Heinolan kaupungin hallintosääntö 2 luku 7 § ja 8 luku 56 §

Valmistelija

kiinteistöpäällikkö Jari Kuosa

puh. 044 797 6859, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaupungintalon hankesuunnitelmaa kokouksessaan 29.1.2024 ja päättänyt tällöin jättää asian pöydälle.

Hankesuunnitelmassa on edelleen tutkittu erilaisia vaihtoehtoja järjestää sopiva määrä työtiloja kaupungin työntekijöille, kaupungin kokonaistaloudellisuus ja toiminnallisuus huomioiden.

Kaupungintalon tarkennettu työpisteiden tarve on noin 120 kpl.

Valtuustolle esiteltiin valtuuston 22.2. pitämässään seminaarissa sekä erillisessä infossa eri vaihtoehtoja (0-2b) ja vaihtoehtojen sisältöä kaupungintalon toimintojen ja toiminnallisuuksien näkökulmasta sekä taloudelliset seikat huomioiden.

Vaihtoehdot ovat seuraavat:

0. Kaupungintalon toiminnallinen peruskorjaus

1. Nykyisen kaupungintalon lyhennys ja toiminnallinen peruskorjaus

2a. Spotti ja Tietokeskus muutetaan kaupungintaloksi, jossa liikehuoneistot jatkavat

2b. Spotti ja Tietokeskus muutetaan kaupungintaloksi, liikehuoneistot kaupungin käytössä

Kaikki vaihtoehdot edellyttävät palvelu- ja toimintakulttuurin muutosta sekä läsnä- ja etätyöskentelyn synkronoimista rauhallistenkin työskentelytilojen varmistamiseksi.

Uudelleentarkastelussa on otettu mukaan myös Koy Tietokeskuksen (kirjastotalo) ja Spotin (Torikatu 8) tilat (vaihtoehdot 2a ja 2b), näissä vaihtoehdoissa nykyisen kaupungintalon tulevaisuus jäisi tässä vaiheessa avoimeksi eli kaupungintalolle ei olisi tiedossa uutta käyttötarkoitusta.

Samalla on edelleen tutkittu mahdollisuutta pienentää kaupungintalon kokoa purkamalla sen toisesta siivestä osa pois (vaihtoehto 1). Purkamisvaihtoehdossa kaupungintalo pienenee noin 1 000 m². Purettavaan osaan rakennusta on sijoitettu toimistotilojen ohella toinen väestönsuoja, varavoimakone ja tietohallinnon palvelintila. Varavoimakoneelle ja palvelintilalle voidaan suhteellisen helposti rakentaa uudet tilat, joihin ko laitteet voidaan siirtää. Rakennuksen suurempi väestönsuoja, jossa on myös johtokeskus säilyy tiloina ennallaan. Vaihtoehto 1:ssä

- Kaupungintaloon on mahdollista sijoittaa yli 120 työpistettä.
- Rakennuksen tilojen purkaminen vähentää korjaamisen kustannuksia noin 900 000,00 euroa ja vaihtoehdon kustannusarvio on siten noin 3,0 M€.
- Samalla vuotuiset käyttömenot vähenevät noin 20 % siihen vaihtoehtoon 0 verrattuna, jossa korjataan koko talo.

Vaihtoehdoissa 2a ja 2b Tietokeskuksen ja Spotin käyttäminen laajemmin työpisteinä siirtäisi myös nykyisen kaupungintalon pysäköintialueella olevat autot katujen varsille keskustaan, josta

nykyiselläänkin puuttuu pysäköintipaikkoja. Tietokeskuksessa ja Spotissa olevien tilojen yhteenlaskettu määrä on noin 81 kpl. Mikäli kaupunki hankkisi koko Tietokeskuksen omistukseensa työpisteiden yhteenlaskettu määrä voisi olla noin 110 kpl.

Kartoitetut lisävaihtoehdot edellyttävät ennen toteuttamista tarkentavia viranomaiskeskusteluita ja neuvotteluja mm. Päijät-Hämeen vastuumuseon kanssa.

Hankesuunnitelman päivitys 24.4.2024 on liitteenä.

Esityslistan liitteenä hankesuunnitelman päivitys 24.4.2024.

Jatkokäsittely valtuusto

khall 29.01.2024 § 17

Päätös Kaupunginjohtaja teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:

kaupunginhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy liitteessä olevan hankesuunnitelman nro 1, kustannusarvion ollessa n. 3,8 milj. euroa.

Keskustelun kuluessa jäsen Rajajärvi ehdotti asian jättämistä pöydälle. Kaupunginhallitus hyväksyi pöydälle jättämisen yksimielisesti. Kaupunginhallitus päätti myös pitää asiaan liittyen iltakoulun 12.2.2024.

Asiantuntijoina tämän asian käsittelyssä olivat tekninen johtaja Keijo Houhala ja kiinteistöpäällikkö Jari Kuosa klo 17.13-18.10.

Esittelijä kaupunginjohtaja Jari Parkkonen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan hankesuunnitelman.

Toimivalta Heinolan kaupungin hallintosääntö 2 luku 7 § ja 8 luku 56 §

Valmistelija kiinteistöpäällikkö Jari Kuosa
puh. 044 797 6859, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu Valtuusto on kokouksessaan 6.2.2023 päättänyt, että kaupungin hallinnon toimitilaratkaisun toteuttamiseksi käynnistetään hankesuunnittelu "Vaihtoehto 1B: kaupungintalon toiminnallinen peruskorjaus" pohjalta ja että lopullinen hankesuunnitelma tuodaan valtuuston hyväksyttäväksi.

Hankesuunnitelma on valmisteltu tehdyn päätöksen mukaisesti, jonka mukaan tämä vaihtoehto (esitetystä vaihtoehdoista 1 B) on kaupungintalon päivittäminen seuraavan vuosikymmenten työelämän ja toiminnan tarpeita vastaavaksi. Edellisen kohdan toimenpiteiden lisäksi tähän kuuluvat esimerkiksi käyttövesijohtojen uusiminen, märkätilojen purkaminen ja uusiminen, sähköjärjestelmän osittainen uusiminen, ilmanvaihtojärjestelmän parantamista, väliseinien purkaminen ja uusiminen, julkisivujen kunnostus, salaojituksen kunnostus ja pienempiä asioita.

Valtuuston päätöksen pohjalta on tehty hankesuunnitelma ottaen huomioon erityisesti rakennuksen nykyinen kunto ja nykyaikaisten toimistotilojen vaatimat tarpeet. Hankesuunnitelmassa esitetään toteutettavaksi kaupungin hallinnolle nykyaikaiset, joustavat, terveelliset ja asianmukaiset toimitilat, jotka edistävät työskentelyä ja vuorovaikutusta. Teknisillä ratkaisulla toteutetaan hyvät työskentelyolosuhteet, jotka tukevat keskittymistä vaativaa työskentelyä ja mahdollistavat tarvittaessa työyhteisön tuen.

Kaupungintalo on laajasti sisäosiltaan lähes alkuperäisessä kunnossa. Mitään laajempaa rakenteisiin kohdistuvaa korjausta ei ole tehty (ikkunoiden uusiminen on tehty vuonna 2016). Rakennuksen LVIA-tekniikka on osittain peruskorjattua, mutta käyttövesijohdot ja vesikalusteet on syytä uusia laajemman korjauksen yhteydessä. Rakennuksen kellaritiloissa on kaksi väestönsuojaa, joista suurempi on paremmin varusteltu ja sinne on sijoitettu johtokeskus. Lisäksi kellaritiloissa on ICT:n palvelinhuone ja varavoimajärjestelmä, jolla kaupungintalon sähkönsaantia voidaan turvata sähkökatkon aikana.

Osassa rakennuksen tiloissa henkilökunta kokee sisäilmahaittaa. Kuntotutkimuksen perusteella rakennuksessa on havaittuja sisäilmaa heikentäviä ominaisuuksia, jotka edellyttävät rakennuksen korjaamista.

Rakennuksessa on rakennusajalle tyypillisesti käytetty rakennusmateriaaleja, jotka sisältävät haitta-aineita mm. asbestia. Rakennuksen korjauksen yhteydessä haitta-aineita sisältävät materiaalit poistetaan.

Hankesuunnitelmassa on esitetty sisällöltään ja kustannuksiltaan kaksi erilaista vaihtoehtoa, jossa laajempi vaihtoehto vastaa erityisesti nykyaikaisille työskentelytiloille asetettaviin tarpeisiin ja siinä tiloihin tehdään laajempia muutoksia. Tämän korjausvaihtoehdon kustannusarvio on noin 3 810 000 euroa.

Suppeampi korjausvaihtoehto sisältää havaittujen ongelmien poistamisen, tarvittavat korjaukset ja muutokset sekä tilojen päivittämisen 2020-luvulle. Vaihtoehdon kustannusarvio on noin 2 870 000 euroa.

Hankesuunnitelma on esityslistan liitteenä. Suunnitelman liitteet on Cloudmeetingin tiedostoissa.

Jatkokäsittely

valtuusto

Äänestystiedot

Jaa kaupunginjohtajan esitys / Ei Väli-Toralan esitys, vaihtoehto 2a / Tyhjä