

# Hankesuunnitelma

## Kaupungintalon perusparannus

Heinola

23.1.2025



## Sisällysluettelo

|           |                                                          |           |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Johdanto .....</b>                                    | <b>4</b>  |
| 1.1       | Hanke .....                                              | 4         |
| 1.2       | Hankesuunnitelman tarkoitus.....                         | 4         |
| <b>2</b>  | <b>Hankkeen osapuolet.....</b>                           | <b>4</b>  |
| 2.1       | Rakennuttaja: .....                                      | 4         |
| 2.2       | Suunnittelijat: .....                                    | 5         |
| 2.3       | Kustannuslaskenta: .....                                 | 6         |
| 2.4       | Käyttäjät: .....                                         | 6         |
| <b>3</b>  | <b>Hankkeesta tehdyt päätökset ja lausunnot .....</b>    | <b>6</b>  |
| 3.1       | Päätös kaupungintalon hankesuunnitelmasta.....           | 6         |
| 3.2       | Vuosien 2024–2027 taloussuunnitelma.....                 | 7         |
| <b>4</b>  | <b>Nykytilanteen kuvaus (hankkeen perustiedot) .....</b> | <b>7</b>  |
| 4.1       | Kaupungintalon perustiedot .....                         | 7         |
| 4.1.1     | Perustiedot .....                                        | 7         |
| 4.1.2     | Nykyiset tilat ja rakennus.....                          | 7         |
| 4.1.3     | Piha-alueet .....                                        | 8         |
| 4.1.4     | Kohteen tekniset tiedot ja ylläpitokustannukset.....     | 8         |
| 4.1.5     | Ylläpito .....                                           | 8         |
| <b>5</b>  | <b>Hankkeen tarpeellisuus .....</b>                      | <b>8</b>  |
| 5.1       | Toiminnalliset perustelut .....                          | 8         |
| 5.2       | Tekniset ja taloudelliset perustelut.....                | 9         |
| <b>6</b>  | <b>Hankkeen laajuus ja laatu .....</b>                   | <b>10</b> |
| 6.1       | Toiminnan kuvaus .....                                   | 10        |
| 6.2       | Hankkeen laajuus .....                                   | 10        |
| 6.3       | Laatutaso.....                                           | 10        |
| 6.4       | LVI-tekniikan parannustarpeet.....                       | 11        |
| 6.5       | Sähkötekniikan parannustarpeet .....                     | 11        |
| <b>7</b>  | <b>Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset .....</b>       | <b>12</b> |
| <b>8</b>  | <b>Vaikutusten ja riskien arviointi .....</b>            | <b>12</b> |
| 8.1       | Vaikutukset tiloihin ja toimintaan .....                 | 12        |
| 8.2       | Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa.....          | 12        |
| 8.3       | Hankkeen riskit.....                                     | 13        |
| 8.4       | Elinkaaritavoite, ympäristövaikutukset ja ylläpito ..... | 13        |
| <b>9</b>  | <b>Rakentamiskustannukset .....</b>                      | <b>14</b> |
| <b>10</b> | <b>Ylläpito ja käyttötalous .....</b>                    | <b>14</b> |

## Asianumero

|           |                                         |           |
|-----------|-----------------------------------------|-----------|
| 10.1      | Tilakustannus .....                     | 14        |
| 10.2      | Muut kustannukset .....                 | 14        |
| <b>11</b> | <b>Hankkeen aikataulu .....</b>         | <b>14</b> |
| <b>12</b> | <b>Rahoitussuunnitelma .....</b>        | <b>15</b> |
| <b>13</b> | <b>Väistötilat .....</b>                | <b>15</b> |
| <b>14</b> | <b>Toteutus- ja hallintamuoto .....</b> | <b>15</b> |

## Hankesuunnitelman liitteet

|          |                                    |
|----------|------------------------------------|
| Liite 1  | Kuntotutkimusraportti              |
| Liite 2  | Sisäilmatutkimusraportti           |
| Liite 3  | Käyttäjille tehty kysely           |
| Liite 4  | Käyttäjien työpajan yhteenveto     |
| Liite 5  | Käyttäjien työpaja 9/2024          |
| Liite 6  | LVIA-järjestelmien arviointi       |
| Liite 7  | Sähköjärjestelmien arviointi       |
| Liite 8  | Tilaohjelma                        |
| Liite 9  | Viitesuunnitelmat ja havainnekuvat |
| Liite 10 | Kustannusarviot                    |
| Liite 11 | Tilojen korjausastearviot          |

# 1 Johdanto

## 1.1 Hanke

Hankesuunnitelma käsittelee Heinolan kaupungintalon saneerausta osoitteessa Rauhankatu 3, 18100 Heinola.

## 1.2 Hankesuunnitelman tarkoitus

Tarkoitus on määritellä Heinolan kaupungintalon saneerauksen tavoitteita ja kuvata hanke. Hankesuunnitelmassa selvitetään hankkeen toteuttamismahdollisuudet ja vaihtoehtoiset toteuttamistavat.

Tämä hankesuunnitelma koskee kaupungintalon osittaista purkamista ja sisätilojen muuttamista nykyaikaisiksi toimistotiloiksi. Rakennuksen ulkopuolelle ja piha-alueelle kohdistuvat muutokset ovat osittaista purkua ja siitä aiheutuvia rakennustöitä lukuun ottamatta vähäisiä

- Määritellään tavoitteet kuvaamalla toiminnot ja niiden tarvitsemat tilat.
- Määritellään toiminnalliset vaatimukset koskevat rajoitukset.
- Asetetaan valituille vaihtoehdoille laajuutta, kustannuksia, laatua ja aikataulua koskevat tavoitteet. Arvioidaan eri vaihtoehtojen ympäristövaikutukset.

# 2 Hankkeen osapuolet

## 2.1 Rakennuttaja:

Heinolan kaupunki / Kaupunkiympäristön palvelualue  
Rauhankatu 3, 18100 Heinola

Keijo Houhala  
kaupunkiympäristöjohtaja  
0500 918 597  
keijo.houhala@heinola.fi

Asianumero

Jari Kuosa  
kiinteistöpäällikkö  
044 797 6859  
jari.kuosa@heinola.fi

Ari Blom  
Sähkötöiden valvoja  
050 595 1425  
ari.blom@heinola.fi

Kai Kytö  
LVI-töiden valvoja  
044 769 4314  
kai.kyto@heinola.fi

## 2.2 Suunnittelijat:

Heinolan kaupunki

Esa Reittu  
suunnittelija  
044 587 1452  
esa.reittu@heinola.fi

Katri Kuivalainen  
asemakaava-arkkitehti  
044  
katri.kuivalainen@heinola.fi

MAIN Interiors  
Upseerikerhonkatu 5 A, 15700 Lahti

Inkeri Halla-aho  
sisustusarkkitehti  
050 528 0214  
inkeri@main-interiors.fi

LVI-insinööritoimisto Mikko Harinen  
Tihusniementie 389A; 77570 Jäppilä

Mikko Harinen  
0400 175 678  
mikko.harinent@surffi.fi

## 2.3 Kustannuslaskenta:

Ramboll

Jonni Rahkonen

kustannusasiantuntija

040 141 8402

jonni.rahkonen@ramboll.fi

## 2.4 Käyttäjät:

Heinolan kaupunki

Rauhankatu 3, 18100 Heinola

Käyttäjän edustajat valitaan hankkeeseen varsinaisen suunnittelun alkaessa.

# 3 Hankkeesta tehdyt päätökset ja lausunnot

## 3.1 Päätös kaupungintalon hankesuunnitelmasta

Valtuusto on 6.2.2023 päättänyt kaupungintalon osalta seuraavasti:

“Tämä vaihtoehto on kaupungintalon päivittäminen seuraavan vuosikymmenen 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 pienemiä asioita.”

Valtuusto on käsitellyt hankesuunnitelmaa 10.6.2024 ja päättänyt seuraavasti:

” 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.”

Päätöksien mukaisesti hankesuunnitelma on rajattu koskemaan vain kaupungintaloa.

### 3.2 Vuosien 2024–2027 taloussuunnitelma

Talousarvion ja taloussuunnitelman yhteydessä on hyväksytty kaupungin tulevien vuosien investoinnit. Kaupungintalon perusparannuksen hankesuunnitteluun on ollut varattuna vuodelle 2023–2024 määräraha, vuodelle 2025 määräraha varsinaista suunnittelua varten ja vuosille 2025–2026 toteuttamista varten.

## 4 Nykytilanteen kuvaus (hankkeen perustiedot)

### 4.1 Kaupungintalon perustiedot

#### 4.1.1 Perustiedot

|                   |                                                        |
|-------------------|--------------------------------------------------------|
| Nykyinen laajuus: | 4 148 huom <sup>2</sup> , kellarin tilat mukaan lukien |
| Tuleva laajuus:   | 3 465 huom <sup>2</sup> , kellarin tilat mukaan lukien |
| Hankekoko:        | 4 694 brm <sup>2</sup>                                 |
| Tontin pinta-ala: | 7 054 m <sup>2</sup>                                   |

#### 4.1.2 Nykyiset tilat ja rakennus

Kaupungintalo on rakennettu vuonna 1980 kaupungin hallintoa varten. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti safa Arno Savela. Rakennukseen on sijoitettu pelkästään toimistotiloja ja se on osittain edelleen lähes alkuperäisessä kunnossa. Kellaritiloissa on lisäksi arkistotilat, kuntosalitila, väestösuojat johtokeskuksineen, palvelintila ja varavoimakone. Sisätiloihin on tehty vain pieniä tilamuutoksia muuttamalla osan toimistotilojen kokoa, rakentamalla lisää neuvottelutiloja ja muuttamalla talonmiehen asunto toimistotilaksi.

Tiloiltaan rakennus edustaa perinteistä toimistorakennusta, jossa työhuoneet on sijoitettu käytävien varsille.

Rakennuksessa on kolme kerrosta ja se on elementtirakenteinen. Julkisivut ovat betonielementtejä, joissa on laattapinta, vesikatto on tasakatto ja kellaritilan lattia on maanvarainen. Porrashuoneiden seinät ja hissikuilu ovat paikalla-valettuja jäykistäviä rakennusosia. Rakennuksessa on vesikatolla yksi ilmanvaihtokonehuone, joka palvelee koko rakennusta. Rakennuksessa ei ole aiemmin tehty laajempaa perusparantamista.

Vuonna 2024 rakennuksen ensimmäisen kerroksen toiseen siipi muutettiin väliaikaisesti kirjastoksi, johtuen KOy Heinolan tietokeskuksen remontista. Muutoksen yhteydessä rakennukseen tehtiin uusi sisäänkäynti, poistettiin väliseiniä, rakennettiin uusi iv-konehuone ja osittainen automaattinen sammutuslaitteisto.

Rakennuksen kellaritiloissa on kaksi väestönsuojaa, joista toinen on paremmin varusteltu ja sinne on sijoitettu johtokeskus. Kellaritiloihin on sijoitettu myös

ict:n palvelintila ja rakennusta palveleva varavoimakone. Lisäksi kellarissa on kirjaston väistöä palveleva kirjavarasto ja siihen liittyviä työtiloja. Kaupungin omista tiloista kaupungintalo on ainoa rakennus, jossa on pysyvä varavoima sähkökatkojen varalle.

#### 4.1.3 Piha-alueet

Kaupungintalon piha-alue käsittää Heinolan keskustassa sijaitsevan hallinto-korttelin, johon on sijoitettu kaupungintalon lisäksi poliisilaitos, entinen valtion virastotalo ja valtuustotalo, joka on Heinolan kaupungin omistuksessa. Kortte- liin sijoitetut rakennukset muodostavat yhtenäisine muotoineen ja julkisivui- neen kokonaisuuden.

#### 4.1.4 Kohteen tekniset tiedot ja ylläpitokustannukset

Rakennusvuosi on 1980

Rakennuksessa on kellarikerroksen lisäksi kolme kerrosta.

Rakennuksen laajuus on noin 4 000 huom<sup>2</sup> ja 4 694 brm<sup>2</sup>

|                    |                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Tehdyt korjaukset: | 1999 vesikatto uusittu                                              |
|                    | 2016 ikkunat ja kaukolämpökeskus uusittu, lämmitysverkosto säädetty |
|                    | 2017 julkisivuelementtien saumaus uusittu                           |
|                    | 2019 ilmanvaihtojärjestelmä peruskorjattu                           |

Ylläpitokustannukset (2024):

ylläpitoluotto 97 000 € / vuosi

pääomavuokra 118 000 € / vuosi.

#### 4.1.5 Ylläpito

Kiinteistönhoito ja siivous tehdään omana työnä.

## 5 Hankkeen tarpeellisuus

### 5.1 Toiminnalliset perustelut

Hankkeessa toteutetaan kaupungin hallinnolle nykyaikaiset, joustavat, ter- veelliset ja asianmukaiset toimitilat, jotka edistävät työskentelyä ja vuorovai- kutusta. Teknisillä ratkaisulla toteutetaan hyvät työskentelyolosuhteet, jotka tukevat keskittymistä vaativaa työskentelyä ja mahdollistavat tarvittaessa työ- yhteisön tuen.

## 5.2 Tekniset ja taloudelliset perustelut

Perusparannuksen lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat kuntotutkimukset vuosina 2021–2022.

- Kuntotutkimusraportti Heinolan kaupungintalo
- Sisäilmatutkimusraportti Heinolan kaupungintalo

Henkilökunta kokee osassa rakennuksen tiloissa sisäilmahaittaa.

Sisäilmatutkimuksen perusteella rakennuksessa on havaittuja sisäilmaa heikentäviä ominaisuuksia, jotka edellyttävät rakennuksen korjaamista. Sisätilojen alakatoissa on avoimia mineraalivillakaistoja, joista irtoaa haitallisia kuituja sisäilmaan. Lattiapinnoitteina on käytetty linoleum-lattiapinnoitteita, joista irtoaa sisäilma heikentäviä yhdisteitä. Kellaritiloissa on havaittu pienessä määrin kohonneita kosteuksia rakenteissa.

Julkisivun kuntotutkimuksessa on todettu, että kellarin pinnoittamattoman ulkoseinäelementin kuoren betoni on alkanut rapautua ja osa betoniteräksistä on rikkonut betonia ruostuessaan. Ulkoseinäelementistä löytyi myös paikallinen mikrobivaurio.

Laattapintaisen julkisivun elementeissä todettiin tutkimuksessa korroosiovaurioriski, joka tulee käyttöään jatkuessa lisääntymään. Laattapintaisissa ulkoseinäelementeissä ei havaittu vaurioita eristetilassa.

Laattapintaisen elementin korjausvaihtoehtona on peittävä korjaus, jolla säästetään muutaman kymmenen vuoden käyttöään pidentyminen. Mahdollisuutena on myös seurata elementin kuntoa jatkossa tarkemmin pyrkiä ylläpidolla pitämään laattapintaiset elementit kunnossa tavoitellun noin 20 vuoden käyttöään aikana.

Varsinaisessa suunnitteluvaiheessa ulkoseinäelementtien korjaamisen tarvetta tutkitaan tarkemmin. Peittävän korjauksen kustannukset ovat noin 150–200 €/m<sup>2</sup>, jolloin julkisivun korjaamisen kustannus olisi noin 150 000 – 200 000 €. Kuorielementin uusimisen kustannukset ovat noin kaksinkertaiset.

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

Rakennuksen LVIA-tekniikka on osittain peruskorjattua, mutta käyttövesijohdot ja vesikalusteet on syytä uusita laajemman korjauksen yhteydessä.

Rakennuksen korjausvelka on noin 1,3 M€.

|                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| <i>Liite 1</i> | <i>Kuntotutkimusraportti</i>          |
| <i>Liite 2</i> | <i>Sisäilmatutkimusraportti</i>       |
| <i>Liite 3</i> | <i>Käyttäjille tehty kysely</i>       |
| <i>Liite 4</i> | <i>Käyttäjien työpajan yhteenveto</i> |

## 6 Hankkeen laajuus ja laatu

### 6.1 Toiminnan kuvaus

Rakennuksessa toimii kaupungin hallinto lähes kokonaisuudessaan. Pieni osa toiminnoista on sijoitettu muihin rakennuksiin ja ulkopuolisilta vuorattuihin tiloihin.

Tilojen uudistaminen suunnitellaan noin 100 työntekijälle, jolloin eri toimipisteissä olevia toimintoja voidaan yhdistää. Lisäksi rakennukseen sijoitetaan neuvottelutiloja. Tilojen joustava käyttö otetaan huomioon tilojen suunnittelussa.

### 6.2 Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää rakennuksen sisätilat, purettavan osan rakennuksesta ja pienessä määrin rakennuksen ulkopuolta. Rakennuksen kellaritiloissa tehtävät muutokset ovat vähäisiä.

Perusparannuksen laajuus on 4 694 brm<sup>2</sup>, joka sisältää koko rakennuksen

Perusparannuksen jälkeen laajuus on 3 949 brm<sup>2</sup>, tilojen yhteen laskettu ala on noin 3 465 m<sup>2</sup>.

Piha-aluetta voi kasvattaa purettavan rakennuksen osan verran.

### 6.3 Laatutaso

Perusparannuksella toimistotiloja nykyaikaistetaan ja tilojen monikäyttöisyyttä kehitetään. Tilojen muunneltavuutta parannetaan. Wc-tilat uudistetaan ja esteettömiä wc-tiloja lisätään. Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan osoitteellisella paloilmoinjärjestelmällä ja mahdollisesti kirjaston väistöä varten rakennetun automaattisen sammutusjärjestelmän hyödyntämisellä. Sähköjärjestelmä nykyaikaistetaan.

Rakennuksen sisääntuloaulaa avarretaan poistamalla osa toisen kerroksen välipohjaa. Tarvittaessa myös kolmannen kerroksen välipohja on aulan osalta poistettavissa. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan neuvottelutiloja, joiden vaatimat ilmanvaihdon tekniset tilat pyritään sijoittamaan olemassa oleviin teknisiin tiloihin.

Rakennuksen kellaritiloissa siirretään purettavalta alueelta varavoimakone ja palvelintila uuteen paikkaan, tehdään henkilökunnan sosiaalitytöt.

Suunnittelussa otetaan huomioon pitkään elinkaareen liittyvä tilojen muunneltavuuden vaatimus. Järkevillä taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla mahdollistetaan huonetilojen tulevien muutostarpeiden joustava toteuttaminen.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestäviä ja helposti huollettavia tiloja. Materiaalit ja kalusteet ja varusteet ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Rakennuksen ulkopuolella tehdään pieniä muutoksia parantamalla piha-alueella olevia portaita ja varmistamalla salaojituksen toimivuus.

Hankkeen lähtökohtana ovat

- sisäilmastoiluokka S2,
- puhtausluokka P1 ja
- materiaalien päästöluokka M1.

Hankkeesta laaditaan kosteuden- ja puhtaudenhallintasuunnitelmat. Hankkeessa käytetään ulkopuolisia kosteuden- ja puhtaudenhallinnasta vastaavia henkilöitä.

Talotekniset järjestelmät toteutetaan energiatehokkaina järjestelminä. Vesikaltolle sijoitetaan aurinkosähköjärjestelmä.

## 6.4 LVI-tekniikan parannustarpeet

LVI-tekniikassa parannustarpeita ovat:

- käyttövesijohtojen ja vesikalusteiden uusiminen,
- tilamuutoksien aiheuttamat lämmitysverkoston muutokset,
- uusien neuvottelutilojen vaatiman ilmanvaihdon rakentaminen,
- ilmanvaihtokanavien puhdistus ja ilmavirtojen säätö.

## 6.5 Sähkötekniikan parannustarpeet

Sähkötekniikan parannustarpeita ovat mm:

- ulkovalaistuksen parantaminen ja siirtyminen energiatehokkaisiin valaistusratkaisuihin,
- sähköpääkeskuksen huolto/uusiminen,
- ryhmäkeskusten uusiminen,
- sisätilojen valaistuksen uusiminen ohjauksineen,
- nousujohtojen uusiminen,
- sähköautojen latauspisteiden lisääminen piha-alueelle,
- aurinkosähköjärjestelmän rakentaminen,
- paloilmoinlaitteiston asennus.

|                |                                     |
|----------------|-------------------------------------|
| <i>Liite 6</i> | <i>LVI-järjestelmien arviointi</i>  |
| <i>Liite 7</i> | <i>Sähköjärjestelmien arviointi</i> |
| <i>Liite 8</i> | <i>Tilaluettelo</i>                 |
| <i>Liite 9</i> | <i>Viitesuunnitelmat</i>            |

## 7 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankkeen suunnittelussa ei muuteta rakennuksen julkisivua eikä vesikatolle tehdä näkyviä muutoksia. Rakennukseen mahdollisesti liittyvät rakennushistorialliset arvot otetaan huomioon suunnittelun aikana.

Hankkeessa ei muuteta rakennuksen käyttötarkoitusta.

## 8 Vaikutusten ja riskien arviointi

### 8.1 Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Perusparannuksen toteuduttua kaupungintalon käyttäjät pääsevät toimimaan ja työskentelemään terveellisissä, turvallisissa, nykyaikaisissa ja toimivissa tiloissa. Hankkeen toteutuminen tukee työssä tarvittavaa yhteisöllisyyttä ja lisää viihtyisyyttä.

### 8.2 Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Heinolan kaupungin strategian 2030 seuraavia tavoitteita:

- Hyvinvoinnin kasvu:
  - Hanke parantaa kaupungin tilojen esteettömyyttä
  - Hanke edistää uusiutuvan energian käyttämistä
  - Hanke parantaa kaupungin työntekijöiden arkea toteuttamalla entistä paremmat tilat tehokasta työskentelyä varten
- Uudistuva työ ja asuminen
  - Kaupungintalon perusparantaminen lisää kaupungin houkuttelevuutta työnantajana
  - Hanke tukee monipaikkaista työn tekemistä
  - Hanke uudistaa työn tekemistä
- Vahva kaupunkiyhteisö
  - Hanke panostaa työntekijöiden työhyvinvointiin toteuttamalla terveet, turvalliset ja viihtyisät toimitilat

- Kestävä talous
  - Hanke parantaa tilatehokkuutta keskittämällä tilojen käyttäjiä samoihin tiloihin ja vähentämällä käytössä olevia tiloja.

### 8.3 Hankkeen riskit

Hankkeeseen liittyvät merkittävät riskit:

- Rakennuksessa on haitta-aineita, joiden purkutyöt tulee tehdä asianmukaisesti.
- Hankkeessa tehdään uusia aukotuksia ja muutoksia kantaviin rakenteisiin, jolloin työnaikaiset tuennat tulee suunnitella ja tehdä huolella.
- Osa rakennuksesta puretaan, joten rakennesuunnitteluun ja työsuunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Osa rakennuksesta on korjaustyön aikana ilman ulkovaippaa, jolloin sääsuojaukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Riskien hallintaa tarkennetaan suunnitteluvaiheessa.

### 8.4 Elinkaaritavoite, ympäristövaikutukset ja ylläpito

Rakennuksen elinkaareen kuuluu rakentaminen, käyttö, peruskorjaukset ja lopuksi rakennuksen purku. Tavoitteena on elinkaariedullinen rakennus. Uuden rakennuksen käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 50–100 vuotta ja talotekniikan osalta 10–50 vuotta järjestelmistä riippuen. Peruskorjauksella saavutetaan yleisesti 20–30 vuoden elinkaari.

Peruskorjattavan rakennuksen ja sen rungon käyttöikätaavoite on 50 vuotta. Muiden rakennusosien ja järjestelmien käyttötavoitteet määritellään tarkemmin suunnitteluvaiheessa.

Rakennusten käytön jatkaminen on uudisrakentamista ilmastoystävällisempi ratkaisu. Tämä johtuu uudisrakennuksen ja sen materiaalien valmistamisen aiheuttamasta päästöpiikistä, joka kohdistuu hyvin lyhyelle aikajänteelle, toisin kuin käytön aiheuttamat päästöt, jotka syntyvät käyttöiän aikana.

Ylläpitokustannukset ovat rakennuksen elinkaaren aikana merkittäviä. hankkeen mukaisella perusparannuksella, jossa osa rakennuksesta puretaan, pysytään vaikuttamaan rakennuksen ylläpidon kokonaiskustannuksiin. Perusparannuksen yhteydessä voidaan lisäksi parantaa hieman rakennuksen energia-  
tehokkuutta lisäämällä aurinkopaneelit vesikatolle ja uusimalla talotekniikkaa.

## 9 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen tavoitehintaa on kustannustasossa 11/2024 (Haahtela-indeksi 97,7) on arvonlisäverottomana yhteensä 3 795 000 €.

Liite 10 Kustannusarvio  
Liite 11 Tilojen korjausastearviot

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

### 10.1 Tilakustannus

Rakennuksen ylläpidosta vastaa Tilapalvelut Oy.

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli sisäinen vuokra on 14,73 €/h<sup>2</sup>/kk, yhteensä 426 000,00 €/v. Pääomavuokran osuus on 11,73 €/h<sup>2</sup>/kk ja ylläpito-  
vuokran osuus on 3,00 €/h<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 2 410 h<sup>2</sup>

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannuksien mukaan. Ylläpito-  
vuokra tarkistetaan hankkeen valmistumisajankohdan ylläpito-  
vuokraa vastaavaksi.

Nykyinen sisäinen vuokra on yhteensä 5,60 €/h<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 3,07 €/h<sup>2</sup>/kk ja ylläpito-  
vuokran osuus on 2,53 €/h<sup>2</sup>/kk. Neliö-  
vuokran perusteena on 3 200 h<sup>2</sup>.

### 10.2 Muut kustannukset

Perusparannettujen tilojen käyttöönoton kustannuksiin kuuluvat mm. kalustaminen, tarvittava tietotekniikka tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Näiden osalta kustannukset muodostuvat käyttömenoina leasingkustannuksina.

## 11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava.

- |                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| • suunnittelun valmistelu | 03/2025–04/2025 |
| • suunnittelu             | 05/2025–12/2025 |
| • rakentamisen valmistelu | 02/2026–05/2026 |
| • rakentaminen            | 06/2026–05/2027 |

- tilojen käyttöönotto 06/2027.

Toteutuksen aikataulussa on otettu huomioon kaupunginkirjaston toiminta väliaikaisesti kaupungintalossa. Hankkeen aikataulu on riippuvainen KOy Heinolan Tietokeskuksen perusparannuksen aikataulusta.

## 12 Rahoitussuunnitelma

Valtuusto on hyväksynyt vuoden 2025 talousarvion ja taloussuunnitelman vuosille 2026–2027, jossa hankkeen suunnittelulle on varattu määräraha vuodelle 2025 ja hankkeen toteuttamiselle vuodelle 2026.

## 13 Väistötilat

Perusparannuksen ajaksi koko toiminta siirretään väistötiloihin (noin 10 kk). Väistötiloina voidaan käyttää esimerkiksi virastotalosta vuokrattavia tiloja.

Väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Heinolan kaupunki. Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuu on Heinolan Tilapalvelut Oy.

Hankkeen toteutusmuoto päätetään suunnitteluvaiheessa.

Tilakeskus

Jari Kuosa

kiinteistöpäällikkö