

Kaupungintalon ratkaisuvaihtoehdot

khall 01.09.2025 § 170

431/00.04.02/2025

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että kaupunki alkaa kartoittaa kaupungintalon ja valtuustotalon osalta kehittämiskumppania tai/ja ostajaa.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 5 luku 22 §
Valmistelija	hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi, p. 044 780 1420 ja kaupunginjohtaja Jari Parkkonen, p. 0400 862 977, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Valtuusto on päättänyt kesäkuussa 2024 kaupungintalon remontoimisesta. On tullut kuitenkin tarkoituksenmukaiseksi mm. kestävän talouden näkökulmasta tarkastella kaupungin tiloja uudestaan kokonaisvaltaisemmin. Kaupungintalon hankesuunnitelman yhteydessä on aiemmin selvitetty myös hajasijoituksen mahdollisuuksia Kiinteistö Oy Heinolan Tietokeskuksen tilat huomioiden. Kaupungin näkökulmasta palvelujen ja toimintojen mahdollinen hajasijoittaminen olisi taloudellisesti perusteltua. Kokonaisvaltaisemmassa tilatarkastelussa on tarkoituksenmukaista tarkastella sekä kaupungintalon että Tietokeskuksen käytettävissä olevia tiloja. Kaupungin omistamat kiinteistöt ovatkin keskinäisriippuvuussuhteessa, joten mm. Tietokeskuksen saneeraus ja kaupungintalon käyttötarkoitus sekä saneeraus tai kaupungintalosta luopuminen ovat tilatarvetarkastelussa sidottuja toisiinsa. Tietokeskuksen pienosakkaiden tekemät tarjoukset osakkeiden myymisestä voisivat mahdollistaa tarvittavia lisätiloja kaupungin palveluille ja hallinnolle. Kirjaston peruskorjaus on välttämätön ja mahdollisilla lisäneliöllä voitaisiin välttää myös kaupungintalon koko peruskorjauksen toteuttaminen. On kuitenkin todettava, että kaupungintalon toimintojen hajasijoittamiseen ja siirron kokonaisuuteen tarvitaan lisäksi myös kaupungin muita kiinteistöjä. Kaupungintalon investointia ei tarvitsisi tiukassa kuntataloudessa toteuttaa, mikäli toiminnot hajasijoitettaisiin mm. Tietokeskuksen saneerattaviin tiloihin.

Edellisen valtuuston hyväksymässä muutosohjelmassa kaupungin vuosittainen investointitaso pyrittiin pitämään vuosikatteen tasolla eli noin kahdeksassa miljoonassa velkatason laskemiseksi. Heinolan kaupungintalon peruskorjauksen suuruus on Heinolan kaupungin talousarviossa vuosille 2026-2027, kustannusarvion ollen noin 4 miljoonaa euroa.

Nykyinen valtuusto ei ole vielä linjannut tulevaa investointitasoa, mutta alustavan arvion mukaan investointitarpeet ovat valtuustokaudelle 12-14 miljoonaa euroa vuositasona. Tämä ei sisällä kasvuun tähtääviä investointeja, joita on tunnistettu arviolta yli 20 miljoonan euron edestä. On selvää, että valtuusto joutuu alkavalla kaudella hillitsemään investointitasoa merkittävästi. Kokonaisvaltaisempi tilatarkastelu on keskeistä ja kriittistä myös tästä näkökulmasta.

Tietokeskuksen osakekannan hankinta ja kaupungintalon toimintojen hajasijoitus on vaihtoehtona mahdollinen vain, jos kaupungintalolle ja valtuustotalolle löytyy luonteva kumppani tai ostaja, joka kantaisi toiminnallisen ja taloudellisen kokonaisvastuun näiden kiinteistöjen kehittämisestä. Tietokeskuksen osakekannan hankkiminen tilanteessa, jossa kaupungintalon kehittämisvastuu ympäristöineen on edelleen kaupungin vastuulla ja vaatii näin ollen investointeja, ei ole taloudellisesti perusteltua. Hallintokortteli sijaitsee kuitenkin keskeisellä sijainnilla kaupunkirakenteessa ja kaupungilla on intressi varmistaa myös sen alueen kehittäminen jatkossa. Hallintokortteli ei ole kaavassa suojeltu, joten kehittämiselle on lähtökohtaisesti hyvät edellytykset ja mahdollisesti kaupallisia tarpeita.

Tässä tilanteessa on perusteltua selvittää kaupungintalon ja valtuustotalon mahdollista kumppanuutta ja/tai myyntiä kokonaisratkaisuna. Tämä tarkoittaa, että kartoitetaan mahdollisen kumppanin ja/tai ostajan löytymistä, joka ottaisi alueen kehittämisen taloudellisen vastuun sen jälkeen, kun kaupunki olisi valmis tiloista luopumaan. Nykykuntoisina rakennukset ovat lähinnä purkukuntoisia ja edellyttävät merkittäviä kehittämistoimia alueen elinvoiman ja liiketaloudellisen houkuttelevuuden esiin saamiseksi. Kaupungin taloudellinen etu ei ole sell and leaseback -ratkaisu kaupungintalon ja valtuustotalon osalta. On kuitenkin todettava, että mahdollisessa myynnissä pohjahinnoittelun tulee pääosin perustua maan hintaan ja kiinteistöjen mahdollinen arvo tulee arvioida myöhemmin erikseen. Kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten arvo saattaa muodostua em. kuvatus perusteella lähinnä negatiiviseksi kuluksi.

Kaupungin strategisena päämääränä on vähentää niin omistamiensa kiinteistöjen lukumäärää kuin myös tehostaa tilojen käyttöä. Siksi kaupungin omistama ja hallinnoima kiinteistösalkku ja kaupungintalon tulevaisuus vaatii kokonaisarviointia muuttuneessa tilanteessa.

Päätös

Ehdotukset hyväksyttiin äänestysten jälkeen.

Keskustelun kuluessa valtuutettu Väli-Torala teki vastaesityksen, että valitaan vaihtoehto 2a nyt kaupunginhallituksen ehdottaman vaihtoehdon 1 sijasta:

Valtuutettu Väli-Torala esitti valtuustolle, että valtuusto muuttaa aikaisempaa 6.2.2023 päätöstään (vaihtoehto 0) kaupungintalon toiminnallisesta peruskorjauslinjauksesta ja että valtuusto valitsee hankesuunnitelmassa esitetyistä vaihtoehdoista vaihtoehdon 2a eli toimintojen sijoittamisen nykyisen Tietokeskuksen ja Spotin tiloihin.

Valtuutettu 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 kaupunginhallituksen ehdotusta äänestävät Jaa ja ne jotka kannattavat valtuutettu Väli-Toralan vastaesitystä äänestävät Ei.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin
26 Jaa-ääntä
17 Ei-ääntä
0 Tyhjä

Puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen kaupunginhallituksen ehdotuksen äänin 26 vastaan 17.

Keskustelun kuluessa valtuutettu Bonden teki seuraavan palautusesityksen: Esitän, että kaupunginhallituksen esitys palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että valmistelussa olevan vaihtoehdon 2a:n kustannukset lasketaan ja verrataan kaupunginhallituksen nyt esittämän vaihtoehdon kustannuksiin.

Samalla on arvioitava vaihtoehto 2a:n vaikutus kaupungin ydinkeskustan elinvoimaan ja matkailulliseen houkuttavuuteen. Kauppakadusta on kirjaston, museoiden, torin ja kesäteatterin ansiosta jo nyt muodostunut Heinolan "kulttuurikatu", josta elinvoiman kehittymisen myötä rakentuu kaupungin "käyntikortti".

Valtuutettu Erkkilä kannatti Bondenin palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että koska asiasta käydyn keskustelun kuluessa on tehty kannatettu palautusesitys, on asiasta äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan CloudMeetingillä niin, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät Jaa ja ne jotka kannattavat valtuutettu Bondenin palautusesitystä äänestävät Ei.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin
40 Jaa-ääntä
3 Ei-ääntä
0 Tyhjä

Puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen asian käsittelyn jatkamisen äänin 40 vastaan 3.

Äänestysluettelo on pöytäkirjan liitteenä.

Valtuutettu Saari jätti tehdystä päätöksestä eriävän mielipiteen: Päätös lisää kaupungin velkaantumista, kasvattaa sekä käyttöomaisuutta että käyttötaloutta. Näin ollen päätös on muutosohjelman vastainen. Lisäksi päätös ei huomio työn muutosta ja tulevaa kaupungin toimintojen tilatarvetta vaan päätöksellä remontoidaan ylisuuria epäkäytännöllisiä tiloja.

Saaren eriävään mielipiteeseen yhtyivät samoin valtuutetut Varjo, Karppinen, Hallikas, Mäentalo, Gustafsson, Endén, Vuorenniemi, Heinonen, Vesikko, Kekkonen, Kosonen, Leppälä, Väli-Torala ja Jaakkola.

Myös valtuutettu Bonden esitti oman eriävän mielipiteensä siitä, ettei valtuusto palauttanut asiaa valmisteluun.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus 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

Esityslistan liitteenä hankesuunnitelman päivitys 24.4.2024.

Tiedoksianto

sähköposti toimialajohtajat
kiinteistöpäällikkö
taloustuki@heinola.fi

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 toiminnallisuuden 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 (esitetyistä vaihtoehtoista 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, salaoituksen 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 uusida 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 jatketaan käsittelyä/ Ei Bondenin palautusesitys/ Tyhjä

Jaa kaupunginhallituksen esitys/ Ei Väli-Toralan vastaesitys 2 a/ Tyhjä