

Suvanto hankesuunnitelma

Tekninen lautakunta 24.10.2024 § 51

Valmistelija

Tekninen johtaja Timo Tammelin
Puh. 040 503 8088
etunimi.sukunimi@savitaipale.fi

Suvanto

Kiinteistön on ennen omistanut Savitaipaleen vanhaintuki ry. Vanhaintuki ajautui konkurssiin vuonna 2023. Kohde nähtiin kunnassa merkittävänä sijaintinsa, kokonsa ja palveluidensa takia. Kunta yhdessä tytäryhtiönsä Savitaipaleen vuokratilat Oy:n kanssa päätyivät ostamaan rakennuksen vuokratiloyhtiön taseeseen. Kiinteistössä toimii tällä hetkellä vuokralaisina Savitaipaleen kunta, EKHVA ja yksityisiä asukkaita. Kunta vuokraa ja ylläpitää kiinteistön uimahallia ja liikuntatilaa. EKHVA hallinnoi kiinteistön muita tiloja palveluntuotantoonsa, muutamia yksityisiä asuntoja lukuunottamatta.

Kuntaan on valmistumassa uusi yksityisrahoitteinen palvelutalo, johon Suvannon EKHVA:n alainen toiminta tullaan siirtämään vuoden 2024 lopussa. Toiminnan siirron / vuokralaisen lähdön myötä merkittävä osa kiinteistöstä jää vaille käyttötarkoitusta ja yhtiö ilman vuokratuottoja. Rakennukseen jää kuitenkin palveluja käyttöön, joten ylläpitoa täytyy jatkaa normaalisti ja sen myötä kulurakenteeseen ei ole tiedossa merkittävää alenemista.

Suvannosta tiedostetaan myös, että rakennus on kärsinyt ryhmäkodin puoleisen päädyn osalta vesivahingosta. Vahingon syynä on 1 – 2 kerroksen, ryhmäkodin puoleisen päädyn virheellisesti toteutettu rakennesauma. Ulkoinen valumavesi on päässyt kulkeutumaan sauman kautta välipohjarakenteeseen ja sen myötä alimpaan 1 kerrokseen.

Suvannon alkuperäinen rakennus on rakennettu vuonna 1969 ja laajennus toteutettu vuonna 1998. 90- luvun jälkeen ei ole toteutettu merkittäviä korjauksia, joten saneeraustarvetta on jo syntynyt eri rakenneosille. Uimahalli on vielä kunnoltaan toimiva, mutta 10 vuoden ajanjakossa on varauduttana myös sen saneeraamiseen.

Savitaipaleen varhaiskasvatusyksiköt

Savitaipaleen varhaiskasvatus toimii tällä hetkellä hajautetusti neljässä eri yksikössä sekä perhepäivähoidossa. Yksiköitä on:

- Kivikoulu (kunnan omistama, sijainti kirkonkylällä)
- Kissankello ent. Luotsi (kunta vuokralla, sijainti Kaskeissa)
- Sinikello (kunta vuokralla, sijainti Olvenlampi)
- Heitsan ryhmis (kunnan omistama, sijainti Heituinlahti)

Kissankello toimii siis Kaskeissa vuokratiloissa. Tilat on vuokrattu 6 / 2026 asti, sopimus mahdollistaa option käytön vuoden 2026 loppuun asti.

Sinikello toimii Savitaipaleen vuokratiloyhtiöltä vuokratuotossa asunnossa (3h + keittiö)

Savitaipaleen kunnantalo

Savitaipaleen kunnantalo toimii nykyisellään saneeratussa, vanhan päiväkotikiinteistön rakennuksessa. Rakennukseen liittyy yhdyskäytävällä 5 kpl tilaelementtejä. Nykyiset tilat ovat väistötilat kunnantalon toiminnalle vanhan kunnantalon sisäilmaongelmien takia. Nykyiset väistötilat on saneerattu sillä ajatuksella, että kun kunnantalon toiminta tiloissa lakkaa, puretaan väistötilaelementit pois ja loppurakennus voidaan vuokrata sellaisenaan tai huoneittain yrityselämän käyttöön tai muuhun vastaavaan toimintaan.

Savitaipaleen vanha kunnantalo osoitteessa Kirkkotie 6 on siis sisäilmaongelmainen kohde. Kohteelle on vuonna 2019 toteutettu vaihtoehtotarkastelu eri saneerausmuodoille. Vaihtoehtoina oli nousevasti tiivistyskorjaus n. 1.2 miljoonaa € - osittainen purku ja lopun osan saneeraus n. 3.66 miljoonaa euroa.

Vanhalla Kirkkotien kunnantalolla toimii vielä kunnan arkisto, varastokäyttöä, VSS.

Suvanto hankesuunnitelma

Suvannon vuokralaisen poistumisen johdosta ja kunnantalon sekä varhaiskasvatuksen hajautettujen tilaratkaisuiden vuoksi on herännyt ajatus näiden kolmen aihealueen yhdistämiselle. Kunta yhteistyöllä vuokralayhtiön kanssa on tilannut hankesuunnitelman toteutuksen Berater Oy:ltä. Hankesuunnitelman tarkoituksena on ollut tarkastella tyhjenevien tilojen riittävyttä kunnantalon ja varhaiskasvatuksen toiminnolle, sekä selvittää Suvannon vaatimien korjauksien ja tilamuutoksien tarpeet. Hankesuunnitelman myötä on myös noussut esille kolmannessa kerroksessa sijaitsevien tyhjenevien palveluasuntojen (8kpl) tulevaisuus ja niiden mahdollinen saneeraaminen samassa yhteydessä kunnassa puhutuiksi ja toivotuiksi laadukkaiksi vuokra-asunnoiksi. Hankesuunnitelmassa ei tarkastella 1 kerroksen saneeraustarpeita, muuten kuin mitä on samassa yhteydessä järkevä toteuttaa, vesivahingon korjaukset, sekä aikatauluarvioitua tulevaisuuden korjaustarpeita kohdistuen mm. uimahalliin.

Hankesuunnitelman tilaohjelman mukaisesti kyseiset tilat saa toteutettua Suvannon tyhjeneviin tiloihin. Toteutuksen kustannusarvio on tässä vaiheessa 2,7 miljoonaa euroa, +- 500 000€ kunnantalon ja vakan osalta. Jos 3 kerroksen asunnot otetaan samaan toteutukseen, nousee summa 3,5 miljoonaan euroon. Mikäli hanke edetään suunnitteluvaiheeseen, niin tarkempi kustannusarviotarkastelu on syytä toteuttaa alustavan arkkitehtonisen suunnittelun jälkeen. Hankesuunnitelman tehtävänä on toimia myös suunnittelutyön kilpailutuksen lähtömateriaalina ja tilaajan tavoitteiden tahtotilana.

Hankesuunnitelman mukaisilla toimenpiteillä tilojen käyttöä kasvu uudelle toiminnalle odotetaan olevan ilman suurempia saneeraustarpeita 20-25 vuotta.

Jos hankesuunnitelman mukaisesti edetään, fyysinen toteutus alkaisi 2025 syksyllä ja tilat valmistautuisivat käyttöön 2027 alussa. Aikataulun toteutumisen edellytyksenä on vesivuotovahinkoalueen korjaus siltä osin, etteivät valumavedet pääse enää rakenteisiin ja sisäpuolen korjauksia päästään suorittamaan talvea vasten.

Prosessissa on otettava huomioon, että suunnittelutyön lähtötiedoiksi on vielä toteutettava rakenteellisia tutkimuksia mm. ulkoseinistä ja päätöksen tekoa jatkettava niistä saamien tietojen pohjalta. Tarvetta on myös toiminnan muuttuessa kaavamuutokselle, sekä varhaiskasvatuksen tarvitseman leikkialueen toteutuksien mahdollisuuksille.

Teknisen lautakunnan oheismateriaalina löytyy hankesuunnitelma, hankesuunnitelman kustannusarvion mukainen alustava vuokralaskelma, sekä arvio uuden vakayksikön ja kunnantalon saneerauksen kustannuksista.

Esittelijä	Tekninen johtaja Timo Tammelin
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta hyväksyy hankesuunnitelman ja esittää sitä kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi. Hankesuunnitelman hyväksynnän myötä seuraavia vaiheita ovat suunnittelutyön kilpailutus ja lisätutkimuksien toteutus.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti

Kunnanhallitus 04.11.2024
178/02.08.00/2024

Valmistelija	<p>Tekninen johtaja Timo Tammelin</p> <p>Suvannon peruskorjauksen eteneminen tapahtuu vaiheittain. Hankesuunnitelmasta on järjestetty valtuustolle valtuustoseminaari 28.10.2024. Tilaisuudessa ilmeni, että päätöksentekoa varten on syytä selventää hankkeen eri vaiheita.</p> <p>Seuraavaksi on vuorossa vaihe 2. Tämä vaihe pitää sisällään:</p> <ul style="list-style-type: none">- hankesuunnitelmassa ilmenneiden lisätutkimuksien tekeminen hankekokonaisuuden toteutettavuuden ja kustannusten arvioimiseksi- suunnittelutyön kilpailuttaminen- suunnittelutyön toteutus siihen pisteeseen asti, jossa voidaan toteuttaa hankkeelle tarkempi kustannuslaskenta sekä samassa yhteydessä toteutettavat, pakolliset hankkeesta riippumattomat sokkelinkorjaukset. <p>Yllä olevan vaiheen jälkeen hanke tuodaan jatkokäsittelyyn keväällä 2025. Tässä käsittelyssä päätetään, että siirrytäänkö hankkeen vaiheeseen 3, joka pitää sisällään:</p> <ul style="list-style-type: none">- Suunnittelutyön option käyttäminen eli suunnittelutyön loppuun saattaminen- Hankebudjetin hyväksyminen. <p>Lopulliset suunnitelmat hyväksyy tekninen lautakunta syksyllä 2025 jonka jälkeen voidaan siirtyä päätöksenteon viimeiseen vaiheeseen (vaihe 4). Vaihe neljä pitää sisällään urakoitsijan valinnan ja urakkatarjouksen hyväksynnän sekä hankkeen toteuttamisen valitussa laajuudessa. Hankkeessa tehdään edellä kuvatut välitarkastelut, joissa hankkeen laajuutta, tavoitteita, toteutusta ja toteutettavuutta tarkastellaan kulloinkin käytettävissä olevan tiedon valossa.</p> <p>Suvannon peruskorjauksen suunnittelun sekä varsinaisen toteutuksen kustannuksista vastaa rakennuksen omistaja, kunnan 100-prosenttisesti</p>
--------------	--

omistama tytäryhtiö, Savitaipaleen Vuokratilat Oy. Ensi vaiheiden suunnitteluiden kustannukset yhtiö maksaa kassavaroistaan. Jatkon toteutukseen yhtiö tarvitsee lainarahoitusta, johon vakuudeksi tarvittaneen kunnalta omavelkainen takaus. Kunta on käyttämissään tiloissa vuokralaisena. Varsinaiset hankinta- ja toteutus päätökset tapahtuvat yhtiön toimitelmissä kunnan konserniohjauksena tekemien päätösten ohjaamina.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Johanna Mäkelä

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy ja esittää edelleen valtuustolle hankesuunnitelman edistämisen esittelytekstissä kuvatusti seuraavaan vaiheeseen (vaihe 2).

Päätös