



Veljeskodin tarveselvitys

Tekninen lautakunta 27.10.2020 § 167

Valmistelu

Valmistelijana toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005

Valmistelijan selostus

Iisalmen kaupunki omistaa noin 8 000 bruttoneliön laajuisen Veljeskoti -kiinteistön Iisalmen sairaalan ja terveyskeskuksen läheisyydessä. Kiinteistö jakautuu toiminnallisesti kahteen osaan. Veljeskoti I (asunto-osa) koostuu neljästä asuinrakennustornista. Veljeskoti II (toimitilaosa) on sisäisessä yhteydessä Iisalmen terveyskeskukseen ja sen pääkäyttötarkoituksena ovat olleet hoiva- ja terveydenhuoltopalvelut. Asunto-osa on rakennettu vuonna 1981 ja toimitilaosa vuonna 1986. Kiinteistön keittiö- ja ruokalaosaa on laajennettu vuonna 1993. Kiinteistön pääasiallinen vuokralainen on ollut kuntoutus-, asumis- ja kotipalveluita tuottava Vetrea, joka tämän vuoden elo-syyskuussa siirsi toimintansa Veljeskodista Iisalmen torin laidalle valmistuneeseen uuteen toimitilarakennukseen. Myös Ylä-Savon Sote -kuntayhtymällä on ollut ja on edelleen käytössään jonkin verran tiloja Veljeskodissa.

Kun suurin osa Veljeskodin tiloista jäi Vetrean muuton myötä tyhjilleen, tilasi Iisalmen kaupunki Noupplan Oy:ltä kiinteistöä koskevan tarveselvityksen. Tarveselvityksen pääasiallisena tarkoituksena oli selvittää kiinteistön jatkokäyttömahdollisuuksia erityisesti sote -käytössä. Selvitys laadittiin yhteistyössä Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän kanssa. Kuntayhtymä on rakennuttamassa uutta sairaalakampusta Veljeskoti -kiinteistön läheisyyteen, joten Veljeskoti on sijainnillisesti looginen laajennussuunta kuntayhtymän tarpeisiin. Kuntayhtymällä on tällä hetkellä joitakin toimintoja hajasijoitettuna vuokratiloihin kampusalueen ulkopuolelle eivätkä kaikki toiminnot tulevaisuudessakaan mahdu kokonaisuudessaan kampusalueelle. Tarveselvityksen yhteydessä onkin kartoitettu kuntayhtymän tilatarpeita lähivuosina ja arvioitu Veljeskoti -kiinteistön soveltuvuutta hajasijoituksessa olevien toimintojen tarpeisiin. Lisäksi on selvitetty kiinteistön tilojen muuntojoustavuutta silmällä pitäen sitä, että mahdollisessa kriisitilanteissa tai soten toimintojen muuttuessa kiinteistön toimistotilat olisivat tarvittaessa muutettavissa vuodeosastotiloiksi.

Veljeskoti -kiinteistöstä on aiemmin tehty kaksi kunto- ja korjaustarvearviota. Ramboll Finland Oy:n vuonna 2015 tekemän arvion tarkoituksena on ensisijaisesti ollut selvittää kiinteistön teknistä kuntoa ja nykyarvoa vuonna 2016 tehtyyn kiinteistökauppaan liittyen. Rambollin laatima asiantuntija-arvio perustuu pääasiassa kiinteistön



entisen omistajan (Petterinkulma Oy) taltioimiin korjaushistoriatietoihin, paikalla tehtyyn kiinteistökatselmukseen sekä rakennusosien ja järjestelmien yleisiin käyttöikä tietoihin. Arvioinnin tuloksena Ramboll Oy on esittänyt kiinteistölle sekä välittömät korjaustarpeet että tulevaisuudessa lyhyellä (1-5 vuotta) ja pidemmällä (6-10 vuotta) aikavälillä ajankohtaiseksi tulevat kuntoriskit ja korjaustarpeet. Lisäksi kiinteistön toimitilaosaan on tehty sisäilmaolosuhteita kartoittava selvitys vuonna 2018 Talotutkijat Oy:n toimesta. Tämän selvityksen tulosten pohjalta Talotutkijat Oy on esittänyt sisäilmaolosuhteiden varmistamista varten kiinteistön toimitilaosalle eräitä käyttöä turvaavia korjaustoimenpiteitä kuten esimerkiksi tiivistyskorjauksia. Mainitut tutkimusraportit ja -tulokset ovat olleet tarveselvityksen tekijällä käytettävissä. Koronaepidemiasta johtuen tarveselvityksen laatijalla ei ole ollut mahdollista tehdä kiinteistön sisätiloihin katselmuskäyntejä, joten tarveselvityksen rakennustekninen analyysi pohjautuu pääasiassa aiempiin tutkimuksiin sekä kohteen korjaushistoriatietoihin ja suunnitelma-asiakirjoihin.

Kaava on tuore ja Veljeskoti -kiinteistön tontti on kaavoitettu sosiaalitoimea ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös erityisryhmien ja/tai vanhusten palveluasumista. Tontille voi rakentaa pääosin kolmekerroksisia rakennuksia, terveyskeskuksen puoleiselle sivulle myös neljäkerroksinen rakennus on mahdollinen.

Koko kiinteistön kirjanpitoarvo on tällä hetkellä noin 1,767 miljoonaa euroa.

Tarveselvityksessä todetaan, että kiinteistön asunto-osan kokonaiskunto on niin huono, että mikäli sen käyttöä haluttaisiin jatkaa, vaatisi asunto-osa todella raskaan korjauksen. Merkittävä osuus asunto-osan rakenteista ja järjestelmistä on käyttöikänsä päässä ja asunto-osassa on paljon riskitekijöitä kuten esimerkiksi perustusten painuminen, epätiiviyyskohdat sekä epävarmuudet ulkoseinärakenteiden kunnosta. Lisäksi paloturvallisuus ja poistumistiet ovat puutteellisia. Mikäli asunto-osa säilyisi vanhusten palveluasumiskäytössä, tulisi rakennuksiin asentaa automaattiset sammutusjärjestelmät ja rakentaa uudet poistumistiet (porrashuoneet). Tarveselvityksessä todetaan myös, että rakennuksen muuttaminen muihin käyttötarkoituksiin olisi haasteellista ja vaatisi myöskin varsin kalliita korjaus- ja muutostöitä. Mikäli asuintornit muutettaisiin asuinkäyttöön, automaattista palonsammutusjärjestelmää ja uusia poistumisteitä ei tarvitsisi rakentaa, mutta rakenteet eivät täytä esimerkiksi ääneneristysmääräyksiä, joten suuria rakenteellisia muutoksia tarvittaisiin kaavamuutoksen lisäksi tässäkin tapauksessa. Asunto-osan korjausasteeksi tulee kokonaiskustannuksista laskien noin 90 prosenttia. Korjausasteen noustessa yli 60 prosentin rakennuksen korjaamista ei yleisesti nähdä enää kannattavana. Tarveselvityksen mukaan on suositeltavaa purkaa kiinteistön asunto-osa ja toteuttaa



tontille esimerkiksi uusi vanhusten palvelutalo. Tontti on houkutteleva, sijaitsee hyvällä paikalla ja kaava mahdollistaa palveluasumisen rakentamisen. Rakennusoikeus mahdollistaa varsin suuren asumispalveluyksikön toteuttamisen tontille. Tarveselvityksen mukaan asunto-osan purkaminen maksaisi noin 350 000 euroa. Kiinteistöön ei ole tehty asbesti- ja haitta-ainetutkimusta. Mahdolliset asbesti- ja haitta-ainelöydöt voivat korottaa purkukustannuksia.

Tarveselvityksen mukaan kiinteistön toimitilaosa on kunnoltaan sellainen, että se on saneerattavissa uuteen käyttöön. Rakennuksen ominaisuudet mahdollistavat Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän hallinnollisten toimintojen sekä apuvälinelainaamon ja hoitotarvikejakelun sijoittamisen rakennukseen. Ensimmäiseen kerrokseen on tehtävä tilajakoa muuttava peruskorjaus. Toisessa kerroksessa ja pohjakerroksessa tilajako voidaan säilyttää ennallaan, mutta toiminnan muutos vaatii tilojen pintaremonttia ja LVIS-korjauksia. Rakennuksen työskentelyolosuhteet on mahdollista saattaa hyvälle tasolle ilmanvaihdon saneerauksella ja jäähdytyksen asentamisella sekä hyvällä akustiikka- ja sisustussuunnittelulla. Toisen kerroksen tiloissa tulee säilyttää mahdollisuus muuntaa tilat vuodeosastokäyttöön epidemiatilanteissa tai muunlaisen hoivatilojen laajennustarpeen ilmetessä. Tilajaon säilyttäminen aiheuttaa kuitenkin jossain määrin tehotonta tilankäyttöä eikä toiseen kerrokseen ole tällöin mahdollista toteuttaa nykyaikaista monitilatoimistoratkaisua. Tarveselvityksen mukaan toimitilaosan saneerauksen kustannukset ovat noin 3,3 miljoonaa euroa, mikä on hieman alle 1 000 €/brm². Vastaavan tilaohjelman mukaisen uuden rakennuksen rakennuskustannukset olisivat selvityksen mukaan noin 6,7 miljoonaa euroa, jolloin toimitilaosan kokonaiskorjausasteeksi muutostyövarauksineen muodostuu noin 50 prosenttia. Tilojen korjausasteet vaihtelevat toimitilaosassa tilasta riippuen välillä 0 – 80 prosenttia. Tilakorjausten lisäksi korjauskustannusarviossa on huomioitu mm. ikkunoiden ja vesikatteen uusiminen, ulkoseinien eristeen ja ulkoverhouksen uusiminen, rakenteelliset tiivistyskorjaukset, ilmanvaihtokoneiden uusiminen ja ilmanvaihtojärjestelmän osittainen parantaminen, käyttövesiputkistojen, pattereiden ja termostaattien uusiminen, jäähdytysjärjestelmän asentaminen, hissin saneeraus ja sähkökeskusten uusiminen.

Tarveselvityksestä ilmenee, että toimitilaosalle on vielä tehtävä kattavampi kuntotutkimus ennen hankkeen eteenpäin viemistä. Mikäli tutkimuksessa löytyy merkittäviä lisävaurioita, on toimitilaosan korjattavuus ja korjauskustannukset arvioitava vielä uudelleen.

Strategisten tavoitteiden ja yritysvaikutusten arviointi sekä kuntien päätösten ennakkoarviointimenettely

Päätös on pitkävaikutteinen ja toteuttaa strategisia tavoitteita toimiva ja turvallinen Iisalmi sekä vakaan talouden Iisalmi.



Lisätietona jaetaan

- Veljeskodin kiinteistön tarveselvitys liitteineen, ei verkkojulkinen

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta merkitsee Veljeskoti -kiinteistön tarveselvityksen tiedokseen ja edellyttää, että kiinteistölle tehdään vielä täydentävät kunto- ja haitta-ainetutkimukset tarkemman korjaus- ja määrärahatarpeen selvittämiseksi. Purku- ja investointimäärärahaesitykset käsitellään vuoden 2022 talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Päätös

Keskustelun kuluessa toimialajohtaja muutti päätösehdotustaan seuraavasti: Tekninen lautakunta merkitsee Veljeskoti -kiinteistön tarveselvityksen tiedokseen ja päättää, että kiinteistön asunto-osaa ei kannata enää korjata. Lisäksi lautakunta edellyttää, että kiinteistölle tehdään vielä tarvittavat ja täydentävät kunto- ja haitta-ainetutkimukset tarkemman korjaus- ja määrärahatarpeen selvittämiseksi. Purku- ja investointimäärärahaesitykset käsitellään vuoden 2022 talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Hyväksyttiin toimialajohtajan muutettu päätösehdotus.

Muutoksenhaku

1 A. Päätöksestä ei saa tehdä valitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

Toimenpiteet, otteet

toimialajohtaja Kari Nissinen
LVI-insinööri Sami Antikainen
rakennuttajavalvoja Samuli Lappeteläinen
talouspäällikkö Timo Lappi