



Mitä tehdään kaupungintalolle?

Alavuden kaupungin johtoryhmä
Kesäkuu 2019

Mitä tehdään kaupungintalolle?

Sisällysluettelo

1. Johdanto	3
2. Talon tutkimukset	4
3. Kaupungin tilatarpeet	6
4. Vaihtoehtojen vertailu	7
5. Päätelmiä	9

Mitä tehdään kaupungintalolle?

1. Johdanto

Alavuden kaupungintalo on valmistunut vuonna 1975. Sen on suunnitellut arkkitehti Touko Saaren toimisto. Pääurakoitsijana toimi Rakennusliike Erkki Mäkinen Peräseinäjoelta.

Kaupungintalon huoneistoala on 2.775 m² ja tilavuus 12.035 m³. Rakennus on kolmikerroksinen, betonirunkoinen ja punatiiliverhoiltu.

Alun perin talossa on sijainnut kaikki kaupunginviraston palvelut. Valtiolle siirtyneet palvelut, esimerkiksi oikeusapu ja edunvalvonta, ovat siirtymäajan jälkeen muuttaneet toisiin tiloihin. Tuomiokunnan toimitilat ovat sijainneet talossa ja siellä on istuttu myös käräjiä.

Useita vuosia sitten on todettu talon **vaativan rakennusteknistä kunnostamista**. Syitä tähän ovat mm. ulkovuorauksen uusiminen, lämpöerityksen parantaminen, ikkunoiden uusiminen ja ilmastoinnin sekä muunkin automatiikan ajantasaistaminen.

Viime vuosina talossa on ollut **merkittäviä sisäilmaongelmia**. Näiden ongelmien vuoksi talossa työskennelleestä 70 henkilöstä noin 30 on joutunut siirtymään väistötiloihin. Erityisesti ongelmia on ollut Kulttuurikeskuksen puoleisessa siivessä, jossa ovat sijainneet teknisen toimen, ympäristöpalvelujen ja sosiaalitoimen tilat. Tämä on jouduttanut ratkaisun tekemistä talon laajasta peruskorjauksesta tai purkamisesta ja uusien tilojen rakentamista puretun tilalle. Myös tilanpuutteen vuoksi henkilöstöä on siirtynyt muihin toimitiloihin.

Peruskorjaus mahdollistaisi myös toiminnallisesti talon käytön parantamista. Mikäli päädytään purkuun ja **uuden rakentamiseen**, niin tällöin ei toteutettaisi perinteistä hallintorakennusta. Tavoitteena olisi sijoittaa rakennukseen muitakin kaupungin tarvitsemia tiloja sekä mahdollisesti yhteistyökumppaneiden tiloja.

Kaupungintalosta on tehty **useita kuntoselvityksiä**. Kaupungin johtoryhmä on yhdessä muun henkilöstön kanssa tutustunut sekä vanhojen kaupungintalojen ja muiden toimistojen saneerauksiin sekä uusiin toteutettuihin toimitiloihin.

Tämä yhteenvetoraportti on esitelty kaupungin luottamushenkilöille valtuuston iltakoulussa sekä henkilöstölle omissa tilaisuuksissa. Asian suuren toiminnallisen ja taloudellisen merkityksen vuoksi periaateratkaisun kaupungintalon saneerauksesta tai purkamisesta tekee valtuusto.

2. Talon tutkimukset

Rakennuksesta on otettu useita erityyppisiä **sisäilmanäytteitä 2000-luvun** alusta saakka. Aluksi näytteet olivat ns. impaktorinäytteitä, joissa sisäilmaa pumpattiin määrää aika suodattimen läpi ja tämä suodatin tutkittiin. Myöhemmin 2010-luvulla on otettu pyyhintänäytteitä, jossa desinfioidulle pinnalle laskeutuu viikkojen aikana pölyä ja tämä pöly on tutkittu. Tiloista on otettu myös kuitunäytteitä vuonna 2014. Kaikki näytteet on tutkittu työterveyslaitoksella, eikä niistä ole löytynyt tavanomaisista arvoista poikkeavia pitoisuuksia.

Työterveyslaitos teki vuonna 2015 sisäilmastokyselyn talossa työskenteleville henkilöille ja suoritti arviokäynnin. Sisäilmastokyselyn raportti on päivätty 23.3.2015 ja arviokäynnin raportti 1.6.2015. Sisäilmastoraportin mukaan työntekijöiden oireet olivat vertailuaineiston tasoa korkeammat ja sisäilmaongelmaa pidettiin todennäköisenä. Mineraalikuitulähteitä pidettiin todennäköisenä oireiden aiheuttajana, vaikka arviokäynnin raportin tutkimustulokset eivät sitä tuekaan.

Arviokäynnillä rakenteita ei avattu, mutta raportissa esitetään lukuisia riskirakenteita mitkä tulisi avaamalla tutkia. LVIS-järjestelmiin ei otettu raportissa kantaa.

Seuraavaksi rakennuksessa tehtiin **rakenteellinen kuntotutkimus Raksystems Insinööritoimisto Oy:n toimesta**. Raportti valmistui 28.12.2015.

Olemassa olevia rakenteita avattiin kaikkiaan 32 eri paikasta ja otettiin näytteitä, jotka tutkittiin Turun yliopiston aerobiologian laitoksella. Lisäksi otettiin neljä kappaletta ns. VOC-näytteitä sisäilmasta eli sisäilman haihtuvia orgaanisia yhdisteitä tutkittiin. VOC-näytteiden pitoisuudet olivat alhaiset. Ulkoseinien eristevillanäytteistä ei löytynyt aktiivista mikrobikasvustoa. Kellarin seinissä ja maanvaraisessa laatasissa oli kohonneita kosteuspitoisuuksia ja lievää tunkkaista hajua. Raportissa esitetään merkittäviä rakenteellisia toimenpiteitä rakennuksen kunnon parantamiseksi.

Seuraavaksi **RKM Group Oy** teki kaupungintalosta sisäilmatutkimuksen siten, että raportti valmistui 21.2.2019. Tutkimuksessa rakenteita avattiin yhteensä 12 kohdasta ja otettiin näytteitä mikrobisuoraviljelyyn. Kohteita olivat lähinnä perustusrakenteet ja ulkoseinät. Lisäksi selvitettiin ilmanvaihtokoneen kammiot ja mahdolliset kuitulähteet.

Kolmesta ulkoseinänäytteestä löytyi selvää mikrobikasvustoa mineraalivillaeristeissä ja kahdessa näytteessä siitä oli vahva epäily. Löytyneissä homeissa oli mukana myös sädesieniä. Koska koko ulkoseinärakenne on samanlainen, on varsin todennäköistä, että mikrobeja löytyy myös muualta ulkoseinistä.

Ilmastointikoneesta ei löytynyt kuitulähteitä, mutta lumipyryllä etukammioon pääsee lunta ja siten kosteutta. Tämä ei kuitenkaan selitä laajamittaisia oirehtimisia.

Raportin laatija esittää ilmanvaihdon säätämistä lievästi ylipaineiseksi, että rakenteissa esiintyvät epäpuhtaudet eivät kulkeutuisi sisäilmaan. Tämä säätö on tehty tilapalvelun toimesta noin kolme vuotta sitten.

Alapohjan alla oleva hieno maa-aines nostaa kosteutta kellaritilojen pintarakenteisiin. Tämän johdosta alapohja tulisi purkaa ja alapuoliset täytöt uusia.

3. Kaupungin tilatarpeet

Alavuden kaupunki tarvitsee ensisijaisesti **hallinnolle tilat kaupungintalolla**. Hallinto sisältää myös asiakkaiden palvelutoimintaa. Myös kaupungin luottamushenkilötoimielimet tarvitsevat nykyaikaiset tilat. Nykyisin nämä toiminnot sijaitsevat viidessä eri kiinteistössä.

Kaupungista on puuttunut toimiva **isompi esiintymistila**. Tällaisessa tilassa voitaisiin järjestää konsertteja, näytelmiä ja muita esittävään taiteeseen sekä koulutukseen, keskustelufoorumeihin ja näyttelyihin liittyviä tapahtumia.

Tässä yhteydessä on kartoitettava myös **yhteistyökumppaneiden**, kuten valtionhallinnon, kuntayhtymien ja yhteisyrityksen yms. tarpeet toimitiloista. Asuntorakentaminen on myös yksi vaihtoehto.

Mikäli päädytään nykyisen rakennuksen peruskorjaukseen, niin mahdollistaa se myös jossain määrin toimintojen uudelleen sijoittelua, mutta ei siinä laajuudessa kuin uudisrakennus.

Kaupungintalon ohella on tarve myös alustavasti suunnitella **lähialueiden käyttöä** laajemmin. Kaupungin omistamien kiinteistöjen ohella on tarpeen keskustella myös muiden kiinteistön omistajien kanssa tulevaisuuden suunnitelmista.

4. Vaihtoehtojen vertailu

Kaupungintalon **korjausvaihtoehdossa** todennäköisin toteuttamistapa on **perinteinen**; kaupunki suunnittelee, järjestää rahoituksen ja investoi. Tällöin rahoitus ja investointi näkyvät kaupungin taseessa.

Uuden rakennuksen tekeminen mahdollistaa erilaisia toteuttamis- ja rahoitustapoja. Perinteinen tapa on toteuttaa rakennus kaupungin toimesta suunnitteluineen, rahoituksineen ja urakkakilpailutuksineen. Tällöin rahoitus ja investointi ovat kaupungin taseessa.

Kiinteistöleasing antaa mahdollisuuden rahoittaa kiinteistöhankeita perinteisestä rahoitusratkaisusta poiketen. Kiinteistöleasing soveltuu erilaisten yhteiskunnallisten rakennuskohteiden hankintaan. Kiinteistöleasing-kohteessa sama taho voi toimia rahoittajana ja omistajana. Kaupunki kilpailuttaa ja valitsee vuokraoikeuden suunnittelijan ja rakentamisesta vastaavan urakoitsijan. Vuokra-ajat ovat normaalisti 20 vuodesta ylöspäin. Kiinteistöleasingia on mahdollista hyödyntää rahoitusmallina myös elinkaarihankkeissa. **Elinkaarimallilla** tarkoitetaan toteuttamistapaa, jossa urakoitsija kantaa rakennuksesta perinteistä pidemmän ja laajemman vastuun. Näissä malleissa kaupungin vuokravastuut näkyvät tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Kiinteistö voidaan toteuttaa myös **yhtiömuotoisena** yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa. Tällöin suunnittelu, rahoitus ja rakentaminen sovitaan yhdessä kumppaneiden kanssa.

Kaupungintalon henkilöstö on tehnyt **tutustumismatkoja** Saloon, Ylivieskaan, Kokkolaan ja Seinäjoelle. Lisäksi johtoryhmä on tutustunut Senaatti-kiinteistöjen pääkonttoriin Helsingissä. Tutustumiskohteet ovat olleet sekä uusia toimitiloja että vanhojen tilojen saneerauksia.

Jokaisessa kohteessa oli ainakin osittain luovuttu perinteisestä toimistomallista, kuten Alavuden kaupungintalolla on nykyisin. Muutos on tapahtunut ns. **monitilatoimiston** suuntaan. Puhdasta avokonttorimallia ei myöskään ollut tutustumiskohteissa.

Nykyisen rakennuksen korjaamisessa kustannukset arvioidaan olevan 1.000–1.500 euroa/m². Tällöin koko hankkeen kustannukseksi muodostuu karkeasti arvioiden **4,5–5 miljoonaa euroa**.

Uuden rakentamisessa todennäköisesti tullaan toteuttamaan isompi hanke ja kustannukset tulevat olemaan korkeammat. Karkea arvio on **5–8 miljoonaa euroa** riippuen rakennukseen tulevista tiloista.

Kaupungintalo, vaihtoehtojen vertailua

Vanha	Uusi
+ Alavuden perinteinen maamerkki + edullisempi + nykyinen kaava - suppeampi käyttö - riskit onnistumisesta	+ monikäyttöisempi + nykyaikaisemmat tilat + ydinkeskustan kehittäminen + monipuolisemmat toteutus- ja rahoitusmahdollisuudet - kalliimpi - kaavamuuotos

Keskustelussa on ollut mukana myös **Kiinteistö Oy Alavuden Virastotalon** hankinta kaupungille. Hankintahinta valtion omistuksen osalta olisi noin 0,3 miljoonaa euroa. Osassa rakennusta on ilmennyt sisäilmaongelmia. Todennäköistä on, että rakennukseen tulisi vähintäänkin muutaman sadantuhannen euron korjaus ja muutostarpeet kaupunginviraston käyttöön tilat otettaessa. Valtio omistaa kiinteistöyhtiöstä 69,8 %, kaupunki 15,5 % ja yksityiset toimijat 14,7 %. Nykyisin rakennuksessa toimii sivistystoimi, mutta lisätiloja ei ole kaupungin hallinnon käyttöön. Tämä edellyttäisi nykyisten vuokralaisten siirtymistä muualle tai kaupunki irtisanoisi vuokrasuhteita. Tällöin riskinä on valtion palvelupisteiden siirtyminen pois paikkakunnalta.

Myös kaupungin omistamaa **Kiinteistö Oy Alavus Fasadia** on tutkittu yhtenä kaupungin hallinnon sijoittumisvaihtoehtona. Merkittävä osa kaupungin palveluja sijaitsee jo rakennuksessa. Siellä ei ole tällä hetkellä vapaana riittävästi tiloja hallinnon käyttöön. Tämän vuoksi siirtyminen voisi tapahtua asteittain tilojen vapautumisen myötä tai nykyisten vuokralaisten irtisanomisina. Jälkimmäisessä vaihtoehdossa riskinä on yritysten siirtyminen toimimaan toiselle paikkakunnalle. Rakennus ei sijaitse ydinkeskustassa. Rakennus on hyväkuntoinen eikä vaatisi merkittäviä investointeja. Arkistotiloja tarvitaan rakennuksessa olevien lisäksi enemmän.

Valtion virastotaloon tai Fasadiin siirtyminen mahdollistaisi kaupungintalon tontin uudelleen käytön. Tällöin kyseeseen tulisi esimerkiksi kulttuuritiloja, sote-tiloja, liike- tai asuntorakentamista.

5. Päätelmiä

Nykyisen kuntoisissa **kaupungintalon tiloissa työskentely on lopetettava lähitulevaisuudessa**. Suuri osa henkilökunnasta työskentelee jo väistötiloissa. Lopunkin henkilökunnan on siirryttävä väistötiloihin sekä remontin tai uuden rakentamisen toteutuessa. Todennäköisesti henkilöstö tarvitsee myös lyhytaikaisesti väistötiloja, mikäli siirryttäisiin Valtion virastotaloon tai Fasadiin, koska tällöin siirtyminen voi tapahtua vaihteittain.

Valtuuston tekemän **päätöksen**, saneeraus- tai uudisrakentaminen, jälkeen kaupunginhallituksen on käynnistettävä välittömästi jatkotyöskentely. Valitun ratkaisun toteuttaminen tulee viemään 2-3 vuotta siihen, kunnes tilat ovat käytössä. Henkilöstölle, luottamushenkilöelimille sekä asiakkaille on järjestettävä toimivat väistötilat täksi ajaksi. Tämä tulee aiheuttamaan palvelujen aiempaa laajempaa hajaantumista sekä lisäkustannuksia. Jatkosuunnittelua varten asetetaan luottamushenkilöistä ja viranhaltijoista koostuva suunnittelutoimikunta. Sen tehtävänä on laatia esitys toteuttavista tiloista, rakennussuunnittelun käynnistäminen ja esityksen tekeminen rakennuksen toteuttamistavasta ja rahoituksesta.

Päätöksen yhteydessä on huomioitava sekä kaupungin omia että yhteistyökumppaneiden tilatarpeita. Kaupungin omana investointina tulee aiheutumaan kaupungille merkittäviä investointi- ja velanhoitokuluja kummassakin ratkaisussa. Mikäli rahoituksessa päädytään esimerkiksi leasing-ratkaisuun, tulee tämä aiheuttamaan merkittäviä lisämenoja kaupungin käyttötaloudessa. Toteutettaessa hanke yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa voidaan jakaa kustannusvastuuta, mutta tällöinkin **kaupungilla tulee olemaan merkittävä taloudellinen vastuu hankkeesta**.

Henkilöstön näkemys

Kaupunginviraston henkilökuntaa on osallistunut tutustumismatkoille. Henkilöstön kanssa on myös useissa tilaisuuksissa keskusteltu työtiloista. Tämä raportti esiteltiin henkilökunnalle 8.5.2019. Yhtenäiseksi näkemykseksi on muodostunut **uuden toimitilan rakentaminen**.

Tätä **perustellaan** nykyaikaisemmilla toimitiloilla, varmuudella nykyisten ongelmien poistumisesta työtiloissa sekä mahdollisuudella toteuttaa tiloja myös muille toimintoille kuin hallinto. Henkilöstö pitää tärkeänä myös toiminnan tehokkuuden, vuorovaikutuksen ja asiakaspalvelun paranemista toimimalla samassa rakennuksessa.

Valtuuston iltakoulu

Valtuusto, kaupunginhallitus ja kaupungin johtoryhmä käsitteli asiaa iltakoulussa 13.5.2019. Keskustelussa tuotiin molempien päävaihtojen, peruskorjaaminen tai uuden rakentaminen, vaikutuksia monipuolisesti esiin. Samalla arvioitiin kaupungin tulevia tarpeita keskustan kehittämisen sekä sote- ym. kiinteistöjen osalta.

Iltakoulussa todettiin, että valtuuston on hyvä tulevan elokuun aikana tehdä periaatepäätös hankkeen toteuttamistavasta. Tämän jälkeen hankkeen etenemisestä vastaa kaupunginhallitus.

Iltakoulussa todettiin, että hankkeesta voidaan tässä vaiheessa tiedottaa laajemmin kaupunkilaisille. Ennen lopullista päätöstä järjestetään toinen iltakoulutyypinen tilaisuus.

Johtoryhmän esitys

Kaupungin johtoryhmä on tutustunut monipuolisesti useisiin rakennuskohteisiin. Tutustumismatkat ovat käsittäneet sekä uusien tilojen rakentamisia että vanhojen tilojen saneerauksia.

Näistä monissa kohteissa oli toteutettu monitilatoimisto-tyyppinen ratkaisu. Osassa olemassa olevat rakenteet olivat rajoittaneet tämän tyyppistä ratkaisua. Täysin perinteistä toimistotilaratkaisua ei ollut toteutettu tutustumiskohteissa.

Monitilatoimisto on tietotyön murroksen myötä kehittynyt joustavuutta ja muunneltavuutta tavoitteleva tilakonsepti. Sillä pyritään myös lisäämään tilojen käyttöastetta. Tämä vähentää investoinnin suuruutta.

Johtoryhmä on tutustunut myös kaupungintalosta **tehtyihin kuntokartoituksiin**. Johtoryhmä korostaa, että ilman sisäilmaongelmiakin kaupungintalo on laajan peruskorjauksen tarpeessa. Hallinnon ja palvelujen järjestämisen kannalta on pidetty hankalana toimimista useissa eri kohteissa.

Laajan ja perusteellisen selvitystyön pohjalta johtoryhmä päätyy esittämään nykyisen kaupungintalon purkamista ja uuden toimitilan rakentamista. Uudisrakennuksesta tehdään **monitoimitalo**. Sen nimi voi olla **Alavus-talo**. Kaupungin hallinto ja osittain myös palvelutoimintoja koottaisiin tähän samaan rakennukseen. Sen lisäksi taloon voidaan sijoittaa muita toimintoja. Näitä ovat esimerkiksi esittävän taiteen, näyttelyjen, koulutuksen, sote-palvelujen ja muita kaupungin yhteistyökumppaneiden tarvitsemia tiloja. Myös asuntojen sijoittamista rakennukseen selvitetään. Tilaratkaisujen ratkaiseminen jää jatkosuunnittelun tehtäväksi.

Investointina tämä on todennäköisesti peruskorjausta suurempi ja kalliimpi. Samalla kuitenkin vähennetään tulevia investointitarpeita. Pidemmällä aikavälillä tämä **investointi tulee edullisemmaksi**.

Esitystä perustellaan myös hallinnon ja palvelutuotannon tehostumisella sekä asiakaspalvelun parantumisella. Uudisrakennus mahdollistaa myös tarkoituksenmukaisempien toimitilojen suunnittelun kuin saneeraus.

Tiloja suunnitellaan **monitilatoimiston** tyyppiseksi. Tämä edellyttää tarkempaa perehtymistä tällaisista tiloista saatuihin kokemuksiin sekä perusteellista kaupungin ja yhteistyökumppaneiden tarpeiden arviointia.

Kaupungin **keskustan kehittämistä** voidaan toteuttaa laajemmin uudishankkeilla. Se edellyttää kartoitusta lähialueiden ja kiinteistöjen kehittämistarpeista ja -mahdollisuuksista.