

Nuorisotilan/käsityökeskuksen toimenpiteet

TEKLTK 07.01.2025 § 10

Enonkosken nuorisotilan/käsityökeskuksen sisäilmassa on henkilökunnan toimesta havaittu aistinvaraisesti sisäilmaongelmia.

Aistinvaraisesti pahimmat ongelmat tulevat ns. pelihuoneesta, joka sijaitsee rakennuksen ”siipi” osassa. Siipiosassa on sijainnut kylmiöitä ja rakenneleikkausten perusteella sen rakenteet ovat riskirakenteita.

Nuorisotoimen toimintoja on valmistauduttu siirtämään ainakin kevään ajaksi seurakuntakeskukselle väistötiloihin.

Rakennukseen on tehty Sweco Oy:n toimesta kuntokartoitus.

Kuntokartoitus sekä kuntokartoituksen perusteella tehty Excel taulukko korjaustoimenpiteistä oheisaineistona.

Kuntokartoitusraportti sisältää myös 10 vuoden suunnitelman, johon on listattu kiinteistöön kohdistuvia toimenpiteitä hinta-arvioineen.

Raportin perusteella kiinteistöön kohdistuu tulevien 10 vuoden aikana 163 500 €:n arvosta korjaustoimenpiteitä. Näistä toimenpiteistä jatkon ja sisäilman laadun kannalta aivan välttämättömiä korjauksia on arviolta 40 000 €:n arvosta.

Huomioitava on, että kustannuksissa ei ole arvioitu mahdollisten kosteusvaurioiden korjaustöitä, joiden laajutta ei tarkalleen tiedetä eikä voitu katselmuksen yhteydessä todentaa eikä siten arvioida. Varmaa kuitenkin on, että kosteusvaurioiden korjaukset tulevat olemaan työläitä ja kalliita korjata.

Rakennuksen tulevaisuuden kannalta on pohdittava kuinka paljon ko. rakennukseen halutaan sijoittaa ja halutaanko rakennuksen osittaisella korjauksella ottaa riskiä siitä, että rakennus menee korjauksista huolimatta käyttökieleen.

Rakennuksen täydellinen peruskorjaaminen olisi varmin tapa varmistaa, että sisäilma korjaantuu eikä korjaamattomat rakenne/rakennetekniset osat ala oireilla mahdollisen osittaisten korjausten jälkeen. Kustannusten puolesta tämä on kuitenkin todella kallis ratkaisu.

Osittaisessa korjaamisessa on aina se riski, että sisäilma ongelma ei korjaannu tai että viereinen korjaamaton rakennuksen osa menee nopeasti korjauksen jälkeen käyttökeltomaksi. Eli riskinä on, että korjauksiin sijoitettu raha valuu hukkaan.

Muita mahdollisuuksia rakennuksen tulevaisuudelle on myydä tai purkaa rakennus.

Edellämainittuja vaihtoehtoja ja niiden kustannuksia on arvioitu tarkemmin oheisaineistona olevassa Excel taulukossa.

Lapsivaikutusten arviointi: Nuorisotilan kunnolla ja sisäilman laadulla on merkittävä vaikutus käyttöturvallisuuteen.

Valmistelija Kunnaninsinööri Otto Häkkinen

Esittelijä Kunnaninsinööri Otto Häkkinen

Päätösehdotus	Keskustellaan rakennuksen tulevaisuudesta ja päätetään mihin suuntaan korjaus- tai purkus suunnittelua jatketaan, ja valmistellaan lisämääräraha hakemus käsiteltäväksi.
Päätös	Tekninen lautakunta kävi keskustelua aiheesta ja eri vaihtoehtoista rakennuksen tulevaisuuden suhteen. Päätettiin tehdä tarkempi laskelma rakennuksen purkamisesta ja torialueen kehittämisestä. Selvitetään mahdollisuus perustuksen/luonnonkivisen sokkelin säilyttämiselle ja uusio käytölle.

TEKLTk 17.02.2025 § 30

Enonkosken nuorisotalon/käsityökeskuksen purkamisesta ja torialueen kehittämisestä on tehty tarkemmat kustannusarviot.

Arviot perustuvat purkualalla toimivan urakoitsijan antamiin sitoumuksettomien hinta-arvioiden, joissa ei ole käyty paikalla eikä myöskään ole arvioitu asebesti/haitta-aine purkutöitä tai mahdollisia PIMA-töitä. Jälkimmäiset on arvioitu kunnaninsinöörin toimesta.

Torialueen alustavassa suunnitelmassa on huomioitu:

- Teknisen toimen henkilöstön esittämä tarve varastolle (nykyisen rakennuksen kellarin poistuessa vastaavat tilat) ja toive WC-tilasta.
- Kunnan elinvoimakoordinaattorin ja nuorisotoimen tarpeet: Sähköinen ilmoitustaulu, esiintymislava tapahtumille, inva WC.
- Sähköautojen latauspaikkavelvoite, mikäli torille tehdään >19 parkkipaikkaa.

Rakennuksen kautta tulee nykyisellään torialueen sähkönsyöttö sekä ulkoseinällä oleva ns. kesävesi, jota käytetään hiekanveistoon sekä mökkiläisten ja matkailijoiden käyttövesi pisteinä. Sähkönsyöttöpisteelle on tarvetta jatkossakin. Käyttöveden ottajia on ohjeistettu lunastamaan jatkossa jäähileaseman avain, josta vettä saa noudettua jäähileaseman vuosimaksulla. Tämä vaihtoehto ei palvele kuitenkaan matkailijoita.

Rakennuksen arvioidut purkukulut ja torialueen kehittämiseen muutamilla eri vaihtoehtoilla arvioidut summat oheisainestona olevassa taulukossa.

Rakennuksen korjaamiselle olisi mahdollisesti saatavissa ELY-keskuksen avustusta rakennusperinnön hoitoon. Avustuksen suuruus on enintään 50% toimenpiteiden kustannuksista.

Mahdollista purkupäätöstä tehdessä on huomioitava myös rakennuksesta pois siirrettävien toimintojen tilatarpeet, joita on jatkossakin nuorisotoimen ja 4H:n puolelta. Nuorisotoimi on siirtynyt vuokrattuihin väistötiloihin, mutta 4H toiminta jatkuu edelleen nykyisessä nuorisotalossa. 4H:n toiminta ei mahdu samoihin vuokratiloihin. Mahdollisia tiloja 4H toiminnalle on vanhan terveystalon alakerrassa, tai nykyisen terveysaseman mikäli hyvinvointialueen toiminta ei jatku rakennuksessa.

Valmistelija	Kunnaninsinööri Otto Häkkinen
Esittelijä	Kunnaninsinööri Otto Häkkinen

Päätösehdotus Käydään purkutöiden ja torialueen kehittämisen kustannusarviot läpi. Päätetään miten torialueen suunnittelua tulisi jatkaa ja keskustellaan rakennuksen tulevaisuudesta.

Päätös Rakennukseen tehdään tarkempi kosteusvauriokartoitus, jonka jälkeen päätetään jatkotoimenpiteistä.

TEKLTk 14.04.2025 § 47
247/10.03.02.00/2024

Rakennukseen on tehty kosteusvauriokartoitus, joka toteutettiin kosteusvaurioihin perehtyneen kartoittajan toimesta. Kartoitus toteutettiin pintakosteusmittauksin rakenteita avaamatta, mutta vanhoja rakenteissa olevia aukkoja hyödyntäen. Kartoituksen raportti oheisaineistona. Kartoituksessa on tarkennettu kuntotutkimusraportissa havaittuja ongelmia. Pahimmat ongelmat keskittyivät ns. pelihuoneen siipeen. Raportissa nostettiin esille myös kellarin ja 1 kerroksen välisen välipohjan kunto, sekä muutamia läpivientien vuotoja.

Raportissa esiin nostetuista suositelluista korjauksista on laadittu alustavat kustannusarviot. Kosteusvaurioiden korjaaminen kustantaisi varovaisen arvion mukaan 28 000 - 73 000 €.

Nämä kustannukset tulisivat aiemmissa kokouksissa esillä olleiden kustannusten päälle, jolloin osittaisenkin korjauksen kokonaiskustannus arvio vaihtelee korjausten laajuudesta riippuen 65 000 € - 160 000 €:n välillä.

Kustannusten ollessa arvioita määrärahaa joutuu varaamaan arviota enemmän. Vanhoissa rakennuksissa yllätyksiä tulee aina.

ELY-keskukselta on tarkennettu onko kohteelle haettavissa korjaustukea rakennusperintökohteiden hoitoon. Korjaustuen saaminen edellyttää rakennuksen SR luokitusta, jota rakennuksella ei ole. Asemakaavan päivitys, jossa on käsitelty mm. SR merkintöjä on meneillään. Museo ja ELY-keskus on lausunnoissaan huomauttanut SR-merkintöjen puutteesta. Asemakaavan päivitystä voi joutua odottaamaan vielä pitkään, eikä ole varmaa saako rakennus korjaustukea vaikka sillä SR-merkintä olisikin.

Enonkosken vuokrataloyhtiöltä on alustavasti kysytty vanhan terveystalon alakertaa nuorisotalo / 4h toiminnalle ja tila olisi vuokrattavissa. Tila vaatii muutostöitä. Vuokrataloyhtiön mukaan tiloissa ei ole havaittu sisäilmaongelmia. Muutostöitä ei ole vielä suunniteltu tarkemmin, mutta kohteen keittiö tulisi uusia ja väliseiniä muuttaa. Arvio muutostöille on laajuudesta ja halutusta lopputuloksen tasosta riippuen n. 20 000 - 40 000 euroa.

Korjausten tarkempi arviointi ja suunnittelu vaatii aikaa ja resursseja ja niihin on käytettävä ostopalveluja. Ennen tarkempia suunnitelmia ja arvioita tulee päättää mihin suuntaan suunnittelua aiotaan kohdistaa.

Vaihtoehto 1:

Rakennus korjataan osittain.

Huomioitava aiemmissa kokouksissa esiin nostetut riskit ja korjausvelka.

Kuinka monta lisävuotta rakennukselle saadaan ostettua?

Kustannusarviot.

Välittömästi tehtävät korjaukset: 65 000 - 90 000 €

Lähivuosina tehtävät korjaukset (korj.velka): 80 000 €

YHTEENSÄ: 65 000 - 160 000 €

Vaihtoehto 2:

Rakennus peruskorjataan kokonaan.

Kustannusarvio 1000-2000 €/m² 446 000 - 892 000 €

Vaihtoehto 3:

Purkaminen ja torialueen kehittäminen.

Sillä miten torialuetta kehitetään on suuri merkitys kustannuksiin.

Kustannusarviot:

Purkujen osalta: 70 000 €

Torialueen kehittämisen osalta: 3 000 - 70 000 €

Tarvittavien tilamuutosten osalta (4H): 20 000 - 40 000 €

YHTEENSÄ 93 000 - 180 000 €

Vaihtoehto 4:

Jatketaan ennallaan ilman toimenpiteitä.

Nuorisotila jatkaa väistötiloissa ja 4H jatkaa toimintaansa rakennuksen toisessa päädyssä. Huom. rakennuksen korjausvelka ja esim. vesikaton huono kunto. Kiinteistön kunto voi huonontua äkillisesti, jolloin korjaaminen tai purkaminen on entistä kalliimpaa.

Lisä optio: Odotetaan asemakaavan päivitys loppuun, tiedostaen em. riskit ja asemakaavan päivityksen kesto.

Vaihtoehto 5:

Rakennuksen myynti

Yhteenveto:

Kunnaninsinöörin mielestä rakennuksen peruskorjaus on poissuljettava korkeiden kustannusten takia. Samoin rakennuksen myynti, jossa on suuri riski että, rakennus jää heitteille ja torialueen kehittäminen menee mahdottomaksi.

Huomioiden rakennuksen kunto, ja tulevaisuudessa oletettavasti vähenevä käyttäjämäärä, rakennuksen purku ja torialueen kehittäminen eli vaihtoehto 3 on mielestäni vähiten huono vaihtoehto, jolla saadaan rahalle eniten vastinetta pienimmillä riskeillä.

Mikäli rakennusta ei haluta purkaa on valittava millainen riski otetaan eli on valittava vaihtoehtojen 1 ja 4 välillä.

Lapsivaikutusten arviointi: Nuorisotilan kunnolla ja sisäilman laadulla on merkittävä vaikutus käyttöturvallisuuteen.

Valmistelija Kunnaninsinööri Otto Häkkinen

Esittelijä Kunnaninsinööri Otto Häkkinen

Päätösehdotus Päätetään miten suunnittelua jatketaan, ja haetaanko hankkeelle lisämääräraha jo tälle vuodelle, vai lisätäänkö se vuoden 2026 investointikohteisiin.

Päätös Korjaustavan osalta päätettiin että pahiten ongelmia aiheuttanut ”pelihuonesiipi” puretaan, tai korjataan mikäli purkutöiden edetessä siipi todetaan korjauskelpoiseksi. Vesikattoa paikataan vain kevyesti. Purku/korjaustöille haetaan 20 000 € lisämääräraha.