

Valtuutettu Mäkisaloon valtuustoaloite: Vanhan Mäkelänrinteen tilojen hyödyntäminen yleishyödylliseen tarkoitukseen

Käyttötarkoituksenvaihtoehtoja:

TULEVA KÄYTTÖ:

Oma käyttö:

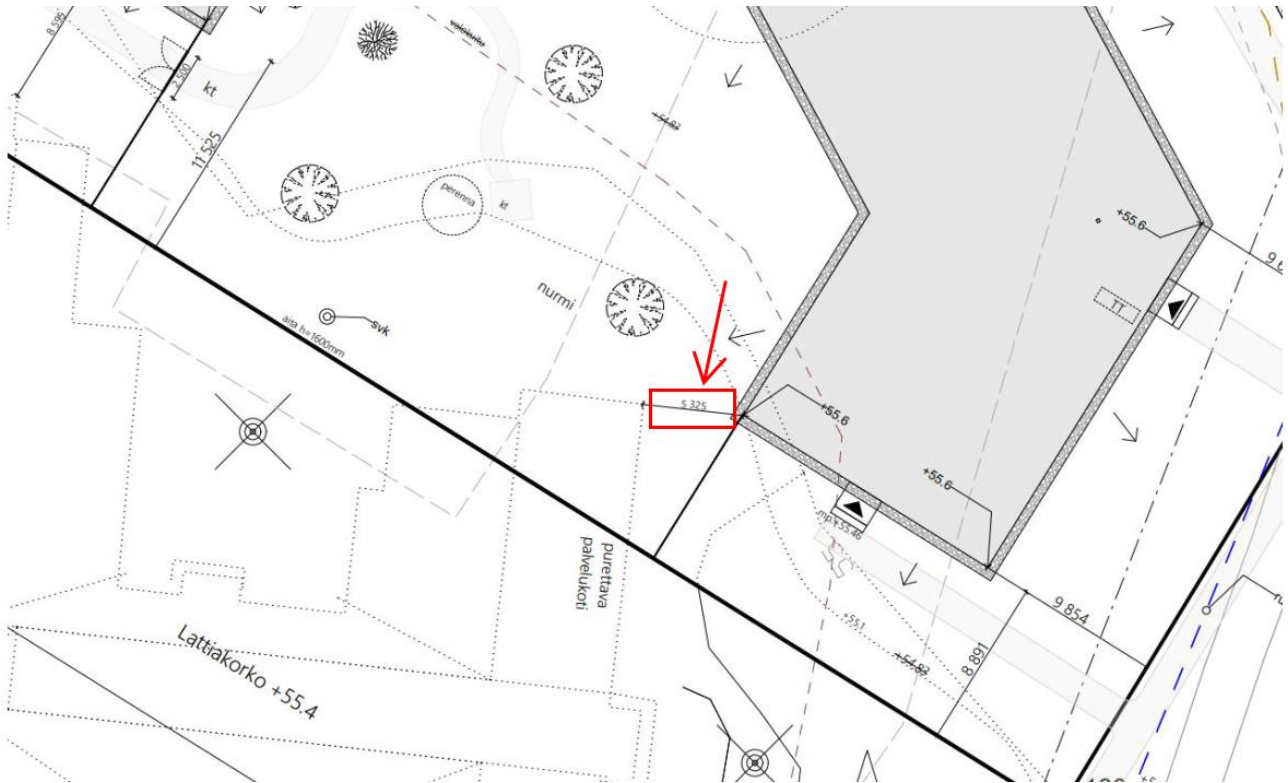
Kunta tarvitsee omassa käytössä tiloja hallinnon, sivistystoimen sekä teknisen toimen käyttöön. Kunnanvirasto toimii tällä hetkellä yksityisellä vuokratuissa tiloissa, joista kunta maksaa paikalliselle kiinteistönomistajalle vuokraa 6139,91€/kk (alv.0%). Kunnanviraston toimintaa varten on virastotalolta vuokrattu 1. ja 2. kerroksesta toimitiloja noin 530m² sekä kellarikerroksesta varasto ja arkistotilaa noin 180m². Vuosittaiset kulut kunnalle kunnanviraston vuokratiloista ovat 73 678,92€ (alv.0%). Vuokra kattaa rakennuksen kaikki käyttökulut mukaan lukien sähkö, lämpö, vesi, jätehuolto ja kiinteistönhoito. Lisäksi kunta ei ole vuokralaisena vastuussa rakennuksen tulevista investointitarpeista. Mikäli kunnanviraston toiminta siirrettäisiin nykyisiin tyhjentyneisiin Mäkelänrinteen tiloihin, tulisi tiloihin tehdä vesikateremontin lisäksi sisäpuolen saneeraustyö, jolla tilat, järjestelmät ja olosuhteet remontoitaisiin uutta käyttötarvetta vastaavaksi, rakentaa kohteeseen arkistolle tilat sekä kustantaa kohteen käyttökulut sekä tulevaisuuden investointitarpeet.

Kunnan sivistystoimi on käynyt tutustumassa tyhjentyneihin tiloihin ja heiltä saadun tiedon mukaan heillä ei ole tällä hetkellä tarvetta Mäkelänrinteen tyhjentyneille tiloille.

Muu käyttö:

Kohteen tiloja ei ole julkisesti tarjottu vuokralle, joten kunnassa ei ole tietoa löytyisikö tyhjentyneille tiloille sellaista käyttäjää tai käyttäjiä, joiden vuokralla kohteen käyttökulut saataisiin katettua. Omassa toiminnassaan kunta on lähivuosien aikana pyrkinyt keskittämään yksityisille ja yrityksille vuokrattavat kohteet Ruukin Yrityspuisto Oy:lle, joka vuokraa toimitiloja yrityksille sekä Ruukin Villalle, joka vuokraa tiloja/ asuntoja yksityisille ihmisille. Mm. Syrjämaan asuntokohde sekä Hautamaantien erityisasunnon omistus on tämän vuoksi siirretty Ruukin Yrityspuistolle/ Ruukin Villalle.

Mikäli nykyinen rakennus säilytetään, niin on huomioitava myös, että alun perin purettavaksi aiotun osan lähin nurkka uutta rakennusta alittaa ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta 29§:ssä edellytetyn 8 metrin vaatimuksen rakennusten välisestä etäisyydestä. Nykyinen etäisyys asemapiirroksen mukaan 5,32 m. Säilytettävän osan käyttötarkoituksen muutostoimenpiteissä tulee huomioida tarvittavien rakenteellisten muutosten tekemisestä, jolla mahdollinen palon leviäminen naapurirakennuksesta toiseen estetään.



Kuva 1. rakennusten välinen etäisyys

Siikajoen kunta voi halutessaan laittaa Mäkelänrinteen vanhan palvelukeskuksen tilat julkisesti vuokrattavaksi tarjolle esim. yleishyödyllisille toimijoille ja kartoittaa näin alustavasti kohteen kiinnostusta. Lähtökohtana tulisi kuitenkin olla, että kohteen vuokraamisella katetaan kohteen käyttökulut. Kunnan tulee myös varautua tulevien vuosien investointiohjelmassa kohteen vesikaton perusteelliseen peruskorjaukseen sekä sisäpuolen saneeraustöihin, joilla kohde ja sen tekniikka sekä kohteen käyttötarkoitus saneerataan kohteen tulevaa käyttötarkoitusta varten soveltuvaksi sekä pidemmällä aikavälillä (15-20v.) kohteen peruskorjaukseen.

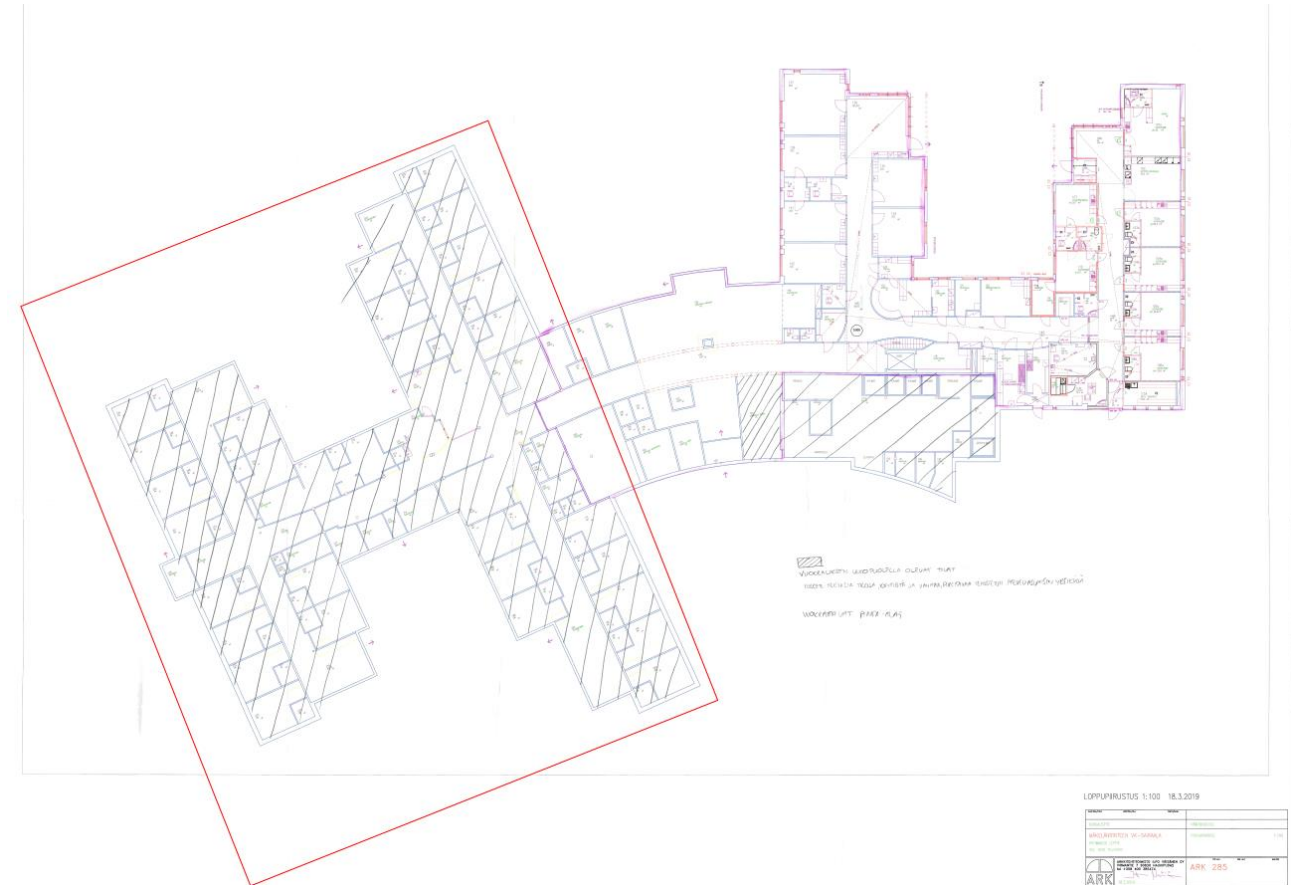
Liite 1. Toimintakulut v. 2022

Aloitteessa mainittu vanha Mäkelänrinteen palvelukeskus on rakennettu alun perin vuosien 1989-1990 aikana ikäihmisten palveluasunnoiksi. Kohteessa on ollut alun perin kunnan omistamaa osaa sekä Raahen Seudun Hyvinvointikuntayhtymän omistamaa osaa. Ennen Pohjois- Pohjanmaan hyvinvointi alueen, Pohteen toiminnan aloitusta Raahen Seudun Hyvinvointikuntayhtymän omistama osuus Mäkelänrinteestä siirrettiin Siikajoen kunnan omistukseen. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty YS alueeksi eli sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoja palvelevien rakennusten korttelialueeksi ja rakennuksen käyttötarkoitus on määriteltävä hoitoalan rakennukseksi.

Vuonna 1990 rakennetun Mäkelänrinteen palvelukeskuksen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 3376 m^2 . Kohteessa toimii myös kunnan keskuskeittiö, josta valmistetaan ja jaetaan ruoka kunnan yksiköihin kuten esimerkiksi kouluihin, päiväkoteihin ja Pohteen hoitoyksiköihin. Keittiön toiminnasta vastaa PPE- Köökki.

Kohteessa ei ole suoritettu elinkaaren aikana laajaa peruskorjausluonteista remonttia vaan korjaustoimenpiteet ovat olleet lähinnä pienimuotoisia korjaustoimenpiteitä. Keskuskeittiö on peruskorjattu vuonna 2009 ja keittiöosan huopakate on uusittu vuonna 2017. Lisäksi Mäkelänrinteen saunaosasto on peruskorjattu vuonna 2015.

Uuden Mäkelänrinteen eli Ruukin palvelukoti Pihlajan valmistuttua Pohde on siirtänyt toimintaansa uuteen rakennukseen ja vanhasta Mäkelänrinteestä on jäänyt tyhjilleen noin 1364 brm². Alla olevaan kuvaan on punaisella rajattu ja rasteroitu alue, joka on jäänyt tyhjilleen.



Kuva 2. Mäkelänrinteen pohjakuva

Tyhjillään olevalla alueella on mm. 28 asukashuonetta, yhteiskäyttöaulatiloja, henkilökunnan tauko- ja toimistotiloja, varastotiloja sekä asukkaiden yhteiskäytössä ollut suihku ja saunatilat.

TOIMINTAKULUT, TOIMINTATUOTOT VUONNA 2022:

Koko kohteen toimintakulut ovat olleet vuoden 2022 tilinpäätöstietojen mukaan 287 123€. Toimintakulut sisältävät mm. kyseiselle kustannuspaikalle kirjatut henkilöstö-, vakuutus-, jätehuolto- ja vuosittaisten korjaustoimenpiteiden kustannukset, kohteen sähkön, lämmön ja veden/jäteveden kustannukset jne. Koko kohteen lämmityskulut ovat olleet vuonna 2022 71 040€, sähkökulut 84 679€, vesikulut 6 063€ ja puhtaanapitopalvelujen (jätehuolto, jätevesi) kulut 18 665€.

Toimintatuottoja kunta on saanut kohteesta kohteen vuokraamisella aiemmin Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymälle ja nykyään Pohjois- Pohjanmaan hyvinvointialue Pohteelle. Toimintatuotot ovat vuonna 2022 olleet 455 179€

Aloitteessa mainitaan tilojen tarjoaminen tai vuokraaminen pienellä rahalla yleishyödyllisille toimijoille. Kunta voi halutessaan määrittää millaista vuokraa tiloistaan perii tai periikö sitä ollenkaan. Mutta mikäli kunta haluaa kohteen käyttökulut kattaa, niin vaihtoehtoina on että:

- Vuokra kattaa pelkästään kohteen käyttökulut, jolloin vuokraksi muodostuisi noin 7€/m²/kk. Tämä vuokramäärä edellyttää kuitenkin, että kohde on vuokrattuna 100% käyttöasteella.
- Vuokrataso määritellään samoin periaattein kuin kunnan ja Pohteen välisissä vuokrasopimuksissa eli se sisältäisi pääomavuokran sekä ylläpitovuokran, jolloin vuokra olisi noin 10,6€/m²/kk.

KOHTEN PURKUKUSTANNUSTEN ARVIOINTIA:

Purkukustannukset ovat kunnassa aiempina vuosina suoritettujen purkukilpailutusten (Ruukin kunnanvirasto, Paavolan vanha koulu) perusteella olleet noin 90€/m² (alv.0%). Mikäli kunnassa päätetään, että vanhasta Mäkelänrinteestä puretaan osa pois, niin purkamisen kustannus riippuu purkutyön laajuudesta. Mikäli purku suoritetaan esimerkiksi kuvan 1 mukaiselta alueelta (eli noin 1364m²) niin pelkkien purkutöiden aiheuttama kustannus on noin 123 000€ (alv.0%). Kohteen purkukustannusten arvioinnissa on kuitenkin otettava huomioon, että purkukustannusten lisäksi työstä aiheutuu rakennus, LVI- ja sähkötyöiden osalta muutokustannuksia, koska purkurajakohta täytyy rakentaa umpeen kaikkine siihen liittyvine töineen ja rakennuksen tekniset järjestelmät (LVI ja SÄ) täytyy muuttaa niin, että ne toimivat myös purkutyön jälkeen. Purku- ja muutostöiden kustannukseksi olisikin hyvä varata kunnan talousarviokäsittelyssä arviolta 250 000€ (alv.0%).

Karkeasti arvioituna purkutyö koskisi noin 50%:ia vuonna 1990 valmistuneesta Mäkelänrinteestä. Koko kohteen lämmitys, jätehuolto, sähkö ja vesi/jätevesikustannukset ovat olleet vuonna 2022: 180 447€. Mikäli karkeasti arvioidaan, että purkamisella saataisiin pienennettyä kyseiset kulut puoleen (90 223,5€) niin toimintakulujen alenema maksaisi purkutöiden aiheuttamat kustannukset kunnalle takaisin noin kolmessa (3) vuodessa. Todellisuudessa keskuskeittiön takia käyttökustannukset voivat kuitenkin painottua säilytettävän osan puolelle niin edellä mainittuja lukuja tulee pitää karkeina arvioina.

INVESTOINTITARVE:

Kohde on 34 vuoden ikäinen, johon ei ole tehty isompia peruskorjaustöitä. Tulevaisuudessa Siikajoen kunnan tulee varautua 1990- luvulla rakennetun osan peruskorjaukseen. Vesikatteen osalta on jo ongelmia vuosittain ja sen uusiminen tulisi sisällyttää välittömästi kunnan tulevan vuoden investointiohjelmaan, kun tiedetään millainen ja minkä kokoinen kohde tulevaisuudessa on.

Vesikateremontti: Mikäli koko kohteen nykyinen konesaumakate uusitaan konesaumakatteeksi niin katon uusimisen kustannusarvio on noin 960 000€ (alv.0%) (3200m² x 300€/m²). Vesikatteen uusimisen vaihtoehtoja voi myös miettiä muulla tavoin toteutettavaksi kuin konesaumakatteeksi, jolloin kustannukset voivat olla hieman kevyemmät, mutta nykyiset vesikatolla olevat ”porrastukset” ja kattolyhdyt tulisi pyrkiä remontin aikana vesikatolta poistamaan. Vesikaton saneeraustyölle tulee teettää suunnitelmat, joiden perusteella työn laajuutta voidaan paremmin arvioida ja vesikattotyön urakat voidaan kilpailuttaa.

Sisäosien saneeraus: Mikäli alkuperäinen tyhjilleen jäänyt osa säilytetään, niin vesikaton remontoinnin lisäksi kohteen sisäpuoli tulee peruskorjata ja siinä tulisi ottaa huomioon rakennuksen tuleva käyttötarkoitus. Säilytettävälle tyhjillään olevalle osalle on Haahtelan TAKU kustannuslaskenta ohjelmistolla laskettu tavoitehinta- arvio vaihtoehdolle, jossa tilojen korjausaste olisi 29% eli kohteeseen tehtäisiin pintaremontti ja LVIAS korjauksia sekä runko- ja väliseinämuutoksia. Tällaisella 29% korjausasteella säilytettävän tyhjillään olevan osan saneerauksen kustannusarvio olisi 1 014 000€ (alv.0%) eli 868€/m². Mikäli koko nykyinen v. 1990 valmistunut rakennus saneerataan 29% korjausasteella niin kustannusarvio on (3376m² x 868€/m²) 2 930 000€ (alv.0%). Korjausasteesta tulee huomioida se, että yleensä peruskorjaukseksi ajatellaan hanketta, jonka korjausaste ylittää 50%:ia.

Tulevaisuuden investointitarpeilta ei rakennuksen omistaja voi välttyä, mutta tässä tapauksessa omistaja voi vaikuttaa siihen, kuinka paljon saneerattavaa, peruskorjattavaa ja vuosittain ylläpidettävää pinta- alaa rakennuksessa tulevaisuudessa on.