

P- talon hankesuunnitelma ja peruskorjauksen investoinnista päättäminen

Aluehallitus 16.10.2023 § 290

5212/00.02.01/2023

Valmistelija

tila- ja tukipalvelujohtaja Veli Matti Thure, p. 044 351 9658

Tausta

Aluehallitus antoi kokouksessaan 19.1.2023 § 29 Mikkelin keskussairaalan Engelin korttelin P- ja Q- ja T- talojen peruskorjauksen suunnitteluun. Hankesuunnitelma (liite 0) on laadittu ja kyseisiin kiinteistöihin tehdyt selvitykset on koottu kevään 2023 aikana. Rakennukset ovat ulkopuolisilta osiltaan asemakaavamääräyksellä suojeltuja.

Hankesuunnitelman kohteena on vuonna 1844 valmistuneet Mikkelin Keskussairaalan P-, Q- ja T- rakennukset, joissa on pääosin toimisto- ja kokoustiloja. P-rakennusta on laajennettu ja peruskorjattu useaan otteeseen aikojen saatossa. Q-rakennusta ei ole koskaan laajennettu, mutta peruskorjattu useita kertoja. Q- ja T-rakennukset jätettiin pois suunnitelmasta rakennusten pienen koon ja vähäisen toiminnallisen hyödynnettävyyden vuoksi sekä kustannustason vuoksi. Hankesuunnitelman tarkoituksena oli selvittää millaisilla toimenpiteillä ja kustannuksilla P-rakennus saadaan nykyaikaistettua toimisto- ja kokoustiloiksi tai lastensuojeluyksiköksi.

Rakennuksista on teetetty vuonna 2019 historiaselvitykset (liitteet 1 ja 2) sekä kuntotutkimukset (liitteet 3 ja 4), jotka ovat toimineet tämän hankesuunnitelman lähtötietoina arvioitaessa korjaustöiden laajuutta. Lisäksi hankesuunnitelmassa on käytetty apuna vuonna 2015 toteutettua R-rakennuksen peruskorjauksen tietoja (vanhojen rakenteiden ongelmat, purkutyöt, tekninen toteutus, aikataulu, kustannukset).

P-rakennuksessa on kerrosalaa 896 m² ja huonealaa 719 m².

Hankesuunnitelmassa on tarkemmin selvitetty rakennuksen kuntoa. Rakennus ei rakenteensa puolesta ole kovin muuntojoustava, mutta

luonnossuunnittelussa on pyritty tekemään tiloista mahdollisimman käyttäjoustavia.

Rakennusten P, Q ja T myymistä ulkopuoliselle omistajalla on selvitetty Essoten aikana, mutta erityistä mielenkiintoa rakennuksiin ei ole ollut. Suurimpana esteenä lienee asemakaavamääräys YS (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue).

Eteneminen

Liitteenä olevassa hankesuunnitelmassa esitetyin perustein sekä liitteenä olevien asiakirjojen mukaisesti on esitetty P- ja Q-rakennuskokonaisuuden peruskorjaamista rakenteissa olevien ongelmien poistamiseksi ja rakennusten saamiseksi käyttöön turvallisena, viihtyisänä työympäristönä.

Hankesuunnitelmassa korjaustöiden toteutustapana ja laajuutena on käytetty vuonna 2015 toteutettua R-rakennuksen peruskorjausta. Rakennuksissa tullaan uusimaan kaikki sisäpuoliset rakenteet (ala-, väli- ja yläpohja, kevyet sisäseinät, pintamateriaalit, ikkunat, vesikatto osittain sekä kaikki talotekniset järjestelmät).

Tehtyjen lisäselvitysten ja päivitetyn kustannusarvion perusteella päädyttiin lopulta esittämään vain P-talon peruskorjausta.

Jos hanke hyväksytään, on hankkeen alustava aikataulu seuraava (suunnitelmaa on hankesuunnitelmaan verrattuna päivitetty)

- | | |
|---|-------------------|
| • hankesuunnittelu | (tehty) |
| • rakennus ja TATE-suunnittelu | 11/2023 - 02/2024 |
| • rakentamisen valmistelu (urakoiden kilpailutus) | 03 - 05/2024 |
| • rakentaminen | 06/2024 - 06/2025 |
| • kalustaminen | 07/2025 |
| • rakennusten käyttöönotto | 08/2025 |

Rakennushankkeen rakennuskustannukset perustuvat Sitowise Oy, Mikkeli laatimaan alustavaan kustannusarvioon, joka on laadittu L1-luonnossuunnitelmien pohjalta.

P-rakennus (toimisto- ja kokoustiloiksi)

• Rakennuttajan kustannukset	150.000 €
• Suunnittelukustannukset	65.000 €
• Rakennustekniset ja TATE-työt	2.965.000 €
• Kalustaminen ja varustaminen	100.000 €
• Hankevaraus n. 10 %	300.000 €

Yhteensä 3 580 000.00 € alv 0 % (n. 3.995 €/br-m²)

Mikäli P-rakennus peruskorjataan lastensuojeluyksikköä varten, on kustannusarvio 4.100.000 € (alv 0 %; 4.576 €/m²). Tähän vaikuttavat lisääntyvät sosiaalililat, pihan leikkialueet ja vaadittavat turvaratkaisut.

Hankkeen rahoitus

Rakennuksen peruskorjaukseen ja sisäilmaongelmien poistamiseen on vuosille 2023-25 varattu investointisuunnitelmassa osana lainanottovaltuutta 2,6 Me rahoitus. Tarkennettujen laskelmien perusteella varaus jää 0,98 - 1,5 M€ alle tarkennetun laskelman. Osa erosta voidaan kattaa investointisuunnitelmassa varatun ja hallituksen aiemmin 16.2.2023 § 64 hyväksymän hankkeen määräraha-alituksella (n. 0,65 M€). Katettavaksi eroksi jää edelleen 0,33 - 0,85 M€). Tämä on katettava investointisuunnitelman sisällä tehtävillä muutoksilla.

Toimisto- ja kokoustilahanke

Jos hanke toteutetaan toimisto- ja kokoustilahankkeena voidaan luopua P-talon peruskorjauksen myötä (mahdollisia mm. Kontionkatu 2, Savilahdenkatu 24, Raviradantie 8-10 (osin), Yrjönkatu 5. Osin toiminta siirtyisi suoraan näihin rakennuksiin ja osin Mikkelin keskussairaalan päärakennusten eri osiin, joista toimistotyyppistä toimintaa siirretään P-taloon.

• Vuokralla olevien väistötilojen vuokratulot	240.000 €/v
• nykyisen rakennuksen ylläpitomenot	66.000 €/v
• yhteensä	306.000 €/v

Sisäinen vuokratulo, kun rakennus on otettu käyttöön:

• pääomavuokra (4.589.000 / 30 v.)	153.000 €/v
• korkokulut keskimäärin (3 % korko)	69.000 €/v
• ylläpito	66.000 €/v

- yhteensä

285.000 €/v

Tilakustannuksia vertaamalla hanke on niukasti kannattava. Kannattavuus paranee merkittävästi, kun huomioidaan alenevat puhtaanapitoon, tietotekniikkaan sekä logistiikkaan liittyvät kustannukset.

Lastensuojeluyksikkö

Mikäli P-talon peruskorjaus toteutetaan lastensuojeluyksikköä varten, ei mistään nykyisestä vuokratilasta tämän hankkeen myötä voida luopua. Lastensuojelulle ei Mikkelin alueella ole löydettävissä suoraan soveltuvia tiloja. P-rakennuksen kannattavuus syntyy omana työnä toteutettavan palvelun kustannusedusta ostettuun palveluun verrattuna. Kohteeseen on tarkoitus sijoittaa 14 lasta/nuorta. Lastensuojelun tekemien laskelmien pohjalta arvioitu säästö nykyiseen toimintaan verrattuna olisi n. 1.400 €/vrk eli n. 511.000 €/v. Kiinteistön pääoma ja ylläpitokulut ovat n. 210.000 €/v sekä rahoituskustannus keskimäärin n. 80.000 €/v.

Mahdolliset avustukset

Kohteen peruskorjausta varten haettavissa olevat avustukset:

Ajalla 17.10.-30.11.2023 on haettavissa ELY:n avustus rakennusperinnön hoitoon, jota voi hakea korjauksiin, joilla edistetään rakennuksen säilymistä Tällaisia ovat esimerkiksi katon, ulkoseinien, perustusten, ikkunoiden, ovien tai tulisijojen korjaustöihin sekä rakennuksen pihapiirissä sijaitsevien muiden rakennusten tai muun välittömän ympäristön kunnostamiseen sekä muihin kunnossapitoa, suojelua ja parantamista edistäviin toimenpiteisiin sekä korjaussuunnitteluun.

Ajalla 16.10.-30.11.2023 on haettavissa Museoviraston hankeavustus rakennusten ja kulttuuriympäristökohteiden entistämiseen.

Entistämisavustuksia voidaan myöntää kohteen omistajalle rakennusperinnön suojelemisesta annetulla lailla (498/2010) suojeltuihin kohteisiin tai muuten merkittäviin kohteisiin, joiden kunnostus edellyttää erityistä kulttuuri- tai rakennushistoriallista asiantuntemusta ja osaamista. Hankkeiden tulee edistää kohteen kestävää käyttöä ja hoitoa. Avustusta ei myönnetä valtion viranomaisille, myös muiden julkisyhteisöjen hakuoikeus on rajoitettu.

Hyvinvointialuejohtajan esitys:

Aluehallitus päättää käynnistää P-talon peruskorjaustyöt lastensuojeluyksikön toteuttamiseksi edellä esitetyn ja hankesuunnitelmassa tarkemmin kuvatun suunnitelman ja kustannusarvion mukaisesti. Peruskorjauksen toteuttamista varten haetaan ELY:n tai Museoviraston avustusta.

Käsittely:

Merkitään, että konsernipalvelujen toimialajohtaja Sami Sipilä esitteli asiaa kokouksessa ja vastasi kysymyksiin.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.