

## Urheilutalon hankepäätös

Tekninen lautakunta 23.01.2025 § 4  
141/10.03.02.00/2023

Valmistelija

Petri Miettinen, tekninen johtaja, p. 040 661 4342

Toimivalta

Joroisten kunnan hallintosäännön 19 §:n kohdan 20 mukaan kunnanvaltuuston tehtävän on päättää kunnan rakennusten hankesuunnitelmien hyväksymisestä, kun hanke ei ole valtuuston hyväksymässä investointiohjelmassa.

Joroisten kunnan hallintosäännön 21 §:n mukaan lautakunnan yleisinä tehtävinä on valmistella kunnanhallituksen ja valtuuston käsiteltäviksi kuuluvat asiat sekä huolehtia toimialalleen kuuluvien asioiden täytäntöönpanosta.

Hallintosäännön 22 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää rakennushankkeiden pääpiirustusten, kustannusarvioiden ja hankesuunnitelmien hyväksymisestä sekä toteutettavista rakennusurakoista, kun urakoiden arvo on yli 60 000 euroa.

Asia

Urheilutalon investoinnille on varattu vuoden 2025 talousarvioon 25 000 euron suunnittelumääräraha sekä vuosille 2026 ja 2027 yhteensä 3000 000 euroa rakentamiselle. Investointiohjelmassa ei ole määritely toteutetaanko hanke peruskorjauksena vai uudisrakentamisena.

Joroisten kunnan Urheilutaloon tehtiin kuntotutkimus syksyllä 2023 Brado Oy:n toimesta. Kuntotutkimuksen toimenpide-ehdotuksena on, että rakennukseen on syytä tehdä peruskorjaustasoisia korjauksia. Näitä ovat mm.:

- Liikuntasalin alapohjarakenteen ja seinien alaosan mikrobivaurioiden korjaus/uusiminen
- Märkätilojen pinnoitteiden vaurioiden korjaukset/uusiminen
- Vesikatteen korjaukset/uusiminen
- LVIS-järjestelmät suurelta osin käyttöikänsä päässä
- Salaojajärjestelmän uusiminen

Rakennuksen käyttäjien taholta on tullut lisäksi toiveita toiminnallisista muutostarpeista kuten esim. kuntosalin laajentamisesta sekä pukuhuoneiden toimivuuden parantamisesta. Peruskorjauksen tavoitteena olisi ensisijaisesti turvata terveellinen sisäilmasto poistamalla vaurioituneet rakenteet sekä riskirakenteet sekä kunnostaa talotekniikka nykyvaatimustasolle ja parantaa tällä sisäilman laatua ja energiatehokkuutta.

Urheilutalon hankkeelle perustettiin rakennustoimikunta vuoden 2024 alussa. Rakennustoimikunnan toimikausi päättyy kun rakennushanke valmistuu, joten ryhmän jäsenyys jatkuu nykyisen valtuuston toimikauden yli. Rakennustoimikunnan tehtävänä on aluksi ohjata suunnittelua ja rakennusaikana toimia kunnan eli tilaajan edustajana mm. työmaakokouksissa. Rakennustoimikunta antoi valtuuston iltakoulussa

17.6.2024 esityksen hankkeen toteuttamisesta uudisrakentamalla peruskorjauksen sijaan.

Asiaa on käsitelty valtuuston iltakoulussa kaksi kertaa, rakennuksen käyttäjille tehtiin kysely huhtikuussa 2024 ja kaikille kuntalaisille tehtiin kysely syyskuussa 2024.

Laajan peruskorjauksen korjausaste olisi 85,2 % ja kustannusarvio 4,3 M€ (ALV 0 %). Laajan peruskorjauksen sijaan tehtävät vain olennaisimpiin vaurioihin ja puutteisiin kohdistuvat korjaukset olisivat kustannuksiltaan 1,249 M€ (sis. liikuntasalin alapohjan uusiminen) tai 1,034 M€ (liikuntasalin alapohjarakenteen korjaaminen kapseloimalla). Toiminnallisiin muutoksiin olisi syytä varata 50 000 -150 000 € riippuen peruskorjauksen laajuudesta.

Uudisrakennuksesta on laadittu useampia eri tilaohjelmia, luonnoksia ja kustannusarvioita Granlund Oy:n sekä rakennusliike U. Lipsanen Oy:n toimesta. Uudisrakennusvaihtoehdoissa liikuntasalia ehdotetaan rakennettavaksi suurempana kuin nykyinen sali mahdollistaen useampien lajien harrastus ja kilpailutoiminnan.

Nykyisen Urheilutalon laajuus on 1730 m<sup>2</sup>, josta salin laajuus on 780 m<sup>2</sup>. Uudisrakennusvaihtoehtojen laajuus vaihtelee 1911 m<sup>2</sup>:stä 2470 m<sup>2</sup>:iin ja liikuntasalin koko 884 m<sup>2</sup>:stä 904 m<sup>2</sup>:iin. Vaihtoehtojen kustannusarviot ovat seuraavat:

#### Granlund Oy 9.8.2024 VE1

- Huoneistoala 2272 m<sup>2</sup>
- Liikuntasali 884 m<sup>2</sup>, varastoparvi 293 m<sup>2</sup> (= katsomovaraus), ullakko 259 m<sup>2</sup> (= monitoimitilavaraus), hissivaraus, sis. pihatytöt
- Kustannusarvio 4,936 M€ (ALV 0 %), 2173 €/m<sup>2</sup>
- Valtion avustus 0,75 M€
- Vanhan urheilutalon purku 0,20 M€ (ALV 0 %), tasearvo 31.12.2024 486 339,38 €.
- Nettokustannus 4,386 M€

#### Granlund Oy 9.8.2024 VE2

- Huoneistoala 2499 m<sup>2</sup>
- Liikuntasali 884 m<sup>2</sup>, monitoimiparvi 144 m<sup>2</sup>, kuntosali 149 m<sup>2</sup>, monitoimisali 120 m<sup>2</sup>, hissi, sis. pihatytöt
- Kustannusarvio 6,157 M€ (ALV 0 %), 2470 €/m<sup>2</sup>
- Valtion avustus 0,75 M€
- Vanhan urheilutalon purku 0,20 M€ (ALV 0 %), tasearvo 31.12.2024 486 339,38 €.
- Nettokustannus 5,607 M€

#### U. Lipsanen Oy 9.12.2024

- Huoneistoala 1911 m<sup>2</sup>
- Liikuntasali 904 m<sup>2</sup>, katsomoparvi 147 m<sup>2</sup>
- Kustannusarvio 3,822 M€, 2000 €/m<sup>2</sup>
- Valtion avustus 0,75 M€
- Vanhan urheilutalon purku 0,20 M€ (ALV 0 %), tasearvo 31.12.2024 486 339,38 €.
- Nettokustannus 3,272 M€
- Huomioitava kuntosalin rakentamisen kustannukset muuhun kunnan kiinteistöön!

Sekä peruskorjaus, että uudisrakentaminen voitaisiin aloittaa aikaisintaan kesäkuun alussa 2026, koska valtion avustuspäätökset annetaan toukokuussa, eikä hankkeita saa aloittaa ennen avustuspäätöstä.

Peruskorjauksen oletettu rakennusaika on hieman pidempi kuin uudisrakentamisessa. Peruskorjaus valmistuisi toukokuussa ja uudisrakennus maaliskuussa.

Liitteenä esitys Urheilutalon peruskorjauksen ja uudisrakentamisen vaihtoehtoista.

Esittelijä	Tekninen johtaja Petri Miettinen
Päätösehdotus	<p>Tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnan valtuustolle, että:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. urheilutalon hanke toteutetaan uudisrakennuksena myöhemmin päätettävään sijaan</li><li>2. nykyinen urheilutalo puretaan vuoden kuluessa uudisrakennuksen valmistumisesta</li><li>3. tekninen toimi yhdessä sivistystoimen kanssa valtuutetaan selvittämään ja laatimaan ehdotuksen uuden urheilutalon sijoituspaikasta huomioiden taloudelliset ja toiminnalliset synergiat kunnan muiden toimintojen ja muiden käyttäjien kanssa</li><li>4. investoinnin tavoitetaso on 2000 €/m<sup>2</sup> ja kokonaiskustannus ilman avustuksen huomioimista on enintään 4 000 000 euroa</li><li>5. hankkeelle haetaan liikuntapaikkarakentamisen valtionavustusta avustussääntöjen mukaisen maksimimäärän mukaisena</li><li>6. tekninen toimi valtuutetaan laadittamaan hankkeen pääpiirustukset, lopullisen kustannusarvion ja kilpailuttamaan rakennusurakan</li></ol>
Päätös	<p>Hannu Lahtinen esitti hankevaihtoedoksi vaiheittain toteutettavaa peruskorjausta. Esitystä ei kannatettu.</p> <p>Näin ollen tekninen lautakunta hyväksyi teknisen johtajan päätösehdotuksen.</p> <p>Hannu Lahtinen jätti päätöksestä eriävän mielipiteen. Perusteena hän esitti, että hänen esityksensä olisi kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto kunnalle.</p>