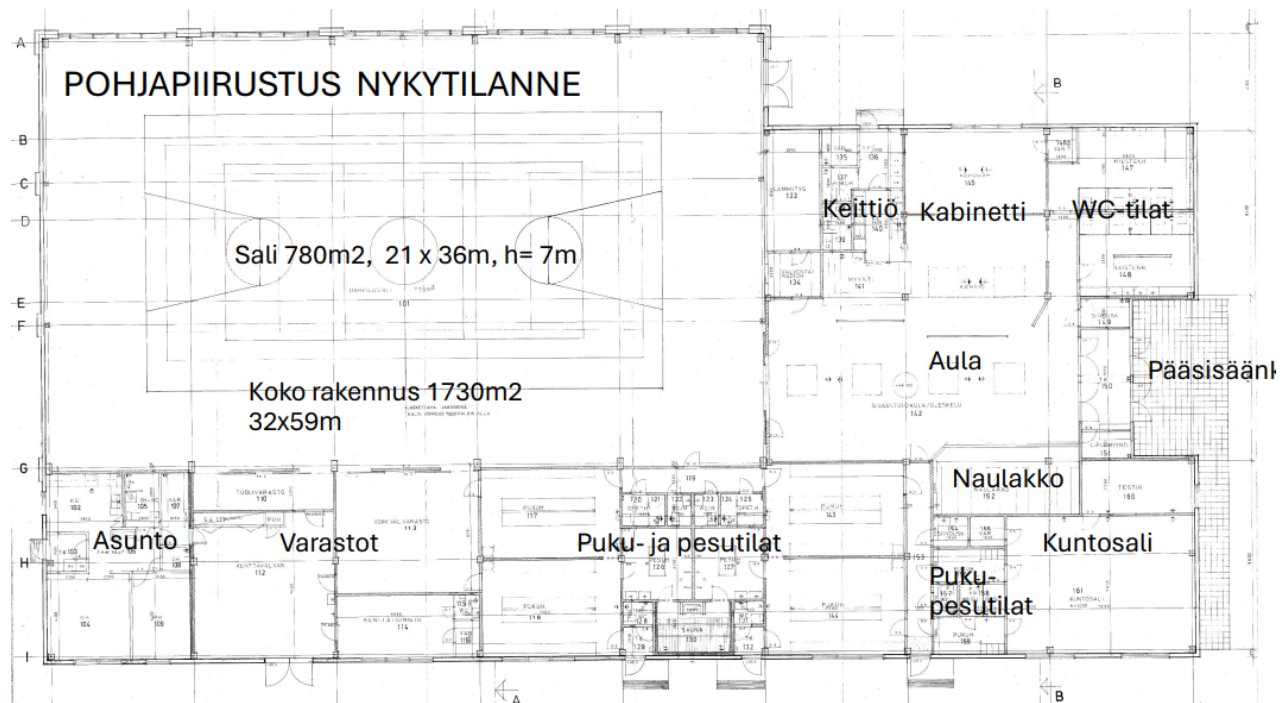




Joroinen

# Urheilutalo

## Peruskorjauksen ja uudisrakentamisen vaihtoehdot



# Rakennustoimikunta

- 14 jäsentä + urheiluseurojen edustajia
- 4 kokousta
  - Kysely rakennustoimikunnan jäsenille sekä seurojen edustajille
  - Pudotettiin pois VE0 (ei tehdä mitään) ja VE3 (Liikunta- ja kulttuurikeskus)
  - Vaihtoehtoiksi jäi VE 1 (nykyisen peruskorjaus) ja VE2 (uudisrakennus liikuntakäyttöön)
  - Tutustumismatka Mäntyharjulle, Mikkeliin ja Juvalle 23.5.
  - Tapaaminen AVI:n kanssa 10.6.
    - Tuki max. 30 % tai 750 000 €
    - Korotettu tuki (energiatehokkuus, yhteisrakentaminen) max. 1 200 000 €
  - Ei rahoiteta vähäistä peruskorjausta

# Rakennustoimikunta – kysely rakennuksen käyttäjille 10.4.2024

- Nykyiset tilat
  - Nykyisessä hyvää on sijainti, riittävän iso liikuntasali, isot pukuhuoneet, seurojen ilmainen käyttö, edullinen kuntosalin käyttö, tapahtumien järjestäminen
  - Nykyisessä huonoa on sosiaalitilat, ilmanvaihto, kosteusvauriot, sisäilma, katto
  - Toiminnallisia muutostarpeita olisivat kuntosalin laajentaminen, salin välinevarastojen uusiminen, työntekijöiden yhteinen sos.tila, katsomon uusiminen, valaistus- ja äänentoistotekniikka, pukuhuoneiden uudelleen järjestäminen
- Uudisrakennus
  - Toiveita uudisrakennukseen ovat suurempi kuntosali, paremmat ja suuremmat välinevarastot, toinen pienempi liikuntatila, täysimittainen liikuntasali, opettajien suihku- ja taukotilat, juoksurata, katsomo, kiipeilyseinä

# Rakennustoimikunnan esitys valtuuston iltakouluun 17.6.2024

- Molemmat vaihtoehdot ovat euromääräisesti kalliita ja hankkeiden rahoitus askarruttaa
- Peruskorjauksen voi tehdä pienempänä täsmäkorjauksena, mutta korjaamatta jäävät rakennusosat jäävät sisäilmariskiksi, eikä tällaiselle korjaukselle saa valtion avustusta
- Peruskorjauksen voi vaiheistaa, mutta siitä ei ole taloudellista hyötyä ja rakennustöiden aikainen käyttöhaitta on pidempi
- Laajan peruskorjauksen korjausaste on huomattavan korkea ja hinta lähes vastaavan uudisrakennuksen suuruinen
- Molemmissa vaihtoehdoissa tulee huomioida tilaisuuksien järjestäminen ja häiriötilannekeskuksen vaatimukset
- Kuntosali ja monitoimisali voitaisiin mahdollisesti toteuttaa johonkin muuhun kunnan kiinteistöön, mutta tällöin menetetään näiden tilojen käytön hyödyt liikunnan opetuksen yhteydessä
- Sisäliikuntatilojen nykyinen ja ennustettu käyttöaste lähitulevaisuudessa sekä koulun tarpeiden ja kilpailutoiminnan kehittämisen huomioiminen puoltavat uudisrakentamisvaihtoehtoa

# Valtuuston iltakoulukäsittelyjen pääkohdat

- Iltakoulu 17.6.2024
  - Rakennustoimikunnan esitys
  - Sivistystoimen liikuntatilojen tarveselvitys
  - Korjausvaihtoehtojen esittely, Brado Oy
    - Suuri peruskorjaus 4,3 M€, korjausaste 85,2 %
  - Uudisrakennusvaihtoehtojen esittely, Granlund Oy
    - Rakennuksen salin koosta ja muista tilajärjestelyistä riippuen 5,9 – 8,3 M€
- Iltakoulu 23.9.2024
  - Kuntalaiskyselyn tulosten esittely
  - Ns. kevytrakenteisten hallivaihtoehtojen esittelyä
  - Investoinnin rahoitusvaihtoehtojen esittelyä
  - Keskustelua urakkamuodosta, ns. ranskalainen kilpailutus/KVR-urakka
  - Uudisrakennusluonnoksia ei hyväksytty
  - Kevytrakenteinen halli voidaan rakentaa, mutta ei PVC-hallina
  - Ehdotus SOTE-kiinteistöjen käytöstä liikunta- ja kuntosalitiloina
  - Ehdotus aikalisästä; odotetaan aurinkovoimaloiden kiinteistöverotulojen realisoitumista
  - Peruskorjaus ei saanut suoraan kannatusta

# Kuntalaisten kuuleminen

## 26.8.2024





- Paikalla noin 60 henkilöä sisältäen kuntalaiset, luottamushenkilöt ja viranhaltijat
- Esitettiin kysymyksiä niin liikuntatilojen toiminnallisuudesta kuin kuntataloudestakin ja rakentamiskustannuksista.
- Kuntalaisia epäilytti kustannusarviossa pysyminen sekä kevytrakenteisen ratkaisun pitkäaikainen kestävyys ja toimivuus.
- Esitettyjen kysymysten aiheita olivat mm.:
  - sijaintivaihtoehdot, paikoitusalueet, tilaohjelman/pohjapiirustuksen hyväksyminen, kevytrakenteisen vaihtoehdon ominaisuudet, tapahtumien huomiointi, kuntosalin varusteet, urheilutalon käyttömaksut/tilavuokrat, kustannusarviossa pysyminen, kunnan taloudellinen tilanne ja tulevat investoinnit
- Kevytrakenteista ratkaisua osa kannatti sitä ja osa ei.
  - Kevytrakenteisen ratkaisun edullisuus korkokulut huomioiden olisi huomattava suhteessa perinteiseen uudisrakenteiseen.
- Myös ”kerralla kunnollisen rakentaminen” sai kannatusta.
- Selkeää mielipidettä voittavasta vaihtoehdosta ei ollut pääteltävissä.
- Kukaan osallistujista ei kuitenkaan kannattanut vaihtoehtoa, että mitään ei tehtäisi.

# Kuntalaiskysely 3-15.9.2024

- Suurin osa vastaajista (108 kpl) käyttää tiloja 2-3 krt/vko
- Suurin käyttäjäryhmä oli kuntosalilla (180 kpl), toiseksi eniten erilaisiin tilaisuuksiin osallistujat (141 kpl) ja kolmanneksi varatuille liikuntasalivuoroille osallistujat (79 kpl)
- Esimerkkejä kyselystä

## 5. Tulisiko mielestäsi toteutattavassa ratkaisussa olla: (voit valita useamman)

### Lisätietoja

	Nykyistä liikuntasalia suurempi liikuntatila, joka mahdollistaa kilpatason sisäpallolun	181
	Monikäyttötila eri liikuntamuotoja ajatellen	198
	Nykyistä suurempi ja nykyaikaisempi kuntosali	233
	Nykyisen tasoiset tilat ovat riittävät	60





# Kuntalaiskysely 3-15.9.2024

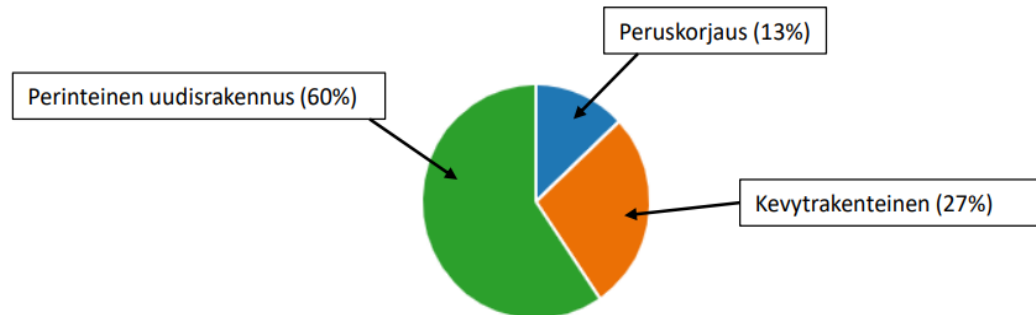
- N. 32 % vastaajista oli sitä mieltä, että kuntosali voi sijaita muualla kuin Urheilutalolla

## 8. Kuinka mielestäsi urheilutalon tulevaisuus tulisi ratkaista?

[Lisätietoja](#)

[Oivallukset](#)

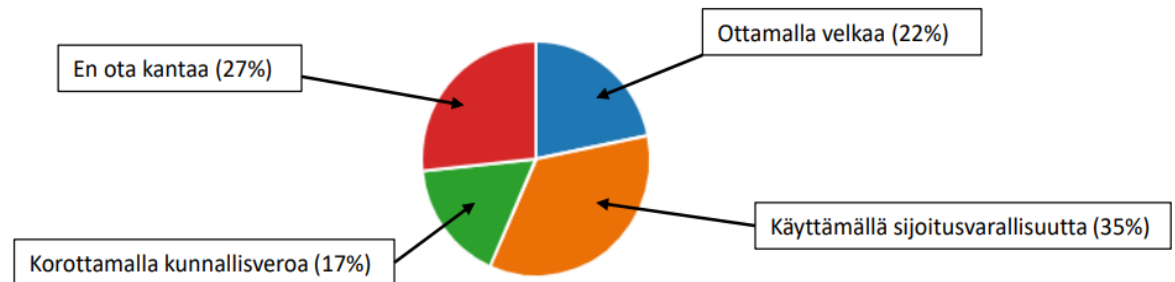
● Peruskorjaamalla nykyinen urheilutalo (n. 4,3M €)	46
● Rakentamalla uusi, kevytrakenteinen liikuntahalli (n. 3,0M €)	97
● Rakentamalla perinteisempi uudisrakennus liikuntahalliksi (n. 6,0M €)	210



- ## 9. Kunta rahoittaa lähtökohtaisesti isoimmat investointinsa ottamalla velkaa, jota se vuosittain lyhentää. Kunnalla on tällä hetkellä velkaa n. 17 miljoonaa euroa. Kunnalla on sijoitusvarallisuutta n. 9 miljoonaa euroa (alkupääoma 7,6 miljoonaa euroa). Tulisiko kunnan rahoittaa hanke: (voit valita useamman)

[Lisätietoja](#)

● Ottamalla velkaa	104
● Käyttämällä sijoitusvarallisuutta	166
● Korottamalla kunnallisveroprose...	80
● En ota rahoitukseen kantaa	127







# Liikuntatilojen tarve opetuksessa

- Liikuntaa on keskimäärin kaksi-kolme vuosiviikkotuntia perusopetuksessa jokaisella luokka-asteella; perusopetuksen aikana yhteensä vähintään 20 vuosiviikkotuntia.
- Lukuvuonna 2024-2025 Yhtenäiskoulu käyttää yhtä aikaa kolmea liikuntatilaa.
  - Liikuntatilojen viikoittainen varaus on noin 80 oppituntia.
- Perusopetuksen lisäksi liikuntatiloja tarvitaan myös varhaiskasvatuksessa, esiopetuksessa ja lukiokoulutuksessa.
- Liikuntatiloja tarvitaan myös muussa sivistystoimen alan toiminnoissa kuten mm. vuosittaiset tapahtumat ja juhlat, kuten itsenäisyysjuhla, viikoittaiset liikuntatoimen järjestämät liikuntaryhmät ja myös seutuopisto käyttää liikuntatiloja.
- Vuoteen 2031 ulottuvan oppilasennusteen aikana liikuntatilojen laskennallinen käyttötarve vähenee jonkin verran Yhtenäiskoulussa.
  - 2024-2025 laskennalliset pakolliset liikuntatunnit: 43 + valinnaisuus.
  - 2030-2031 laskennalliset pakolliset liikuntatunnit: 35 + valinnaisuus.
- Lukiokoulutuksen liikuntatilojen tarve vaihtelee valintojen mukaan, mutta tarvetta ei voida jättää ottamatta huomioon.
- Vuodesta 2031 eteenpäin liikuntatilojen tarve vähenee edelleen hitaasti syntyvyysennusteen perusteella.

# Peruskorjaus

- Peruskorjauksen korjaussuunnitelma perustuu Brado Oy:n suorittamaan kuntotutkimukseen lokakuussa 2023.
- Kuntotutkimuksen johdosta esitettyjä korjaustarpeita:
  - Liikuntasalin alapohjarakenteen ja seinien alaosan mikrobivauriot
  - Märkätilojen pinnoitteiden vauriot
  - Vesikaton kermien venymät ja epätiiveydet ja kattokupujen vuodot
  - LVIS-järjestelmät suurelta osin käyttöikänsä päässä
  - Salaojajärjestelmässä painumia
- Peruskorjauksen tavoitteet
  - Turvata terveellinen sisäilmasto poistamalla vaurioituneet rakenteet sekä riskirakenteet
  - Kunnostaa talotekniikka nykyvaatimustasolle ja parantaa tällä sisäilman laatua ja energiatehokkuutta
- Peruskorjauksen laajuus
  - Liikuntasalin alapohjan korjaus; purku ja uusiminen tai kapselointi
  - Ilmanvaihtokoneiden uusiminen
  - Sähköjärjestelmien uusiminen
  - Tilapintojen uusiminen
  - Lisäksi toiminnalliset muutokset; kuntosalin laajennus ja pukuhuoneiden järjestelyt

# Peruskorjaus

- Toteutusvaihtoehdot

- Yleensä peruskorjauksen toteuttaminen kerralla on kokonaistaloudellisesti edullisempaa kuin korjausten jakaminen pidemmälle ajanjaksolle ja osiin
- Peruskorjaus voidaan kuitenkin toteuttaa osissa esim. seuraavasti:
  1. Liikuntasalin korjaukset
  2. Talotekniikan, vesikaton ja muiden tilojen korjaukset
  3. Salaoja- ja sadevesijärjestelmien sekä piha-alueen korjaukset

- Saavutettavat hyödyt

- Vaurioituneiden rakenteiden purkaminen ja korvaaminen kosteusteknisesti toimivilla rakenteilla pienentää sisäilmaongelman uusiutumisen riskiä merkittävästi
- Ilmanvaihdon uusimisella rakennuksen painesuhteita pystytään hallitsemaan paremmin, joka pienentää sisäilmaongelman uusiutumisen riskiä.

- Kustannusarvio

- Laaja peruskorjaus 4,305 M€ (ALV 0 %)
- Liikuntasalin korjaus (alapohjan uusiminen), vesikaton korjaus, salaojien uusiminen, IV-koneen uusiminen 1,249 M€ (ALV 0 %)
- Liikuntasalin korjaus (alapohjan kapselointi), vesikaton korjaus, salaojien uusiminen, IV-koneen uusiminen 1,034 M€ (ALV 0 %)
- Toiminnalliset muutokset laajan peruskorjaukset yhteydessä 0,05 M€, muutoin 0,15 M€

# Uudisrakentaminen

- Uudisrakennuksesta on laadittu useita eri vaihtoehtoja
- 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. pihatyöt
  - 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. pihatyöt
  - 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!

# Aikataulu

- Peruskorjaus
  - Suunnittelu maaliskuu – marraskuu 2025
  - Kilpailutus helmi-maaliskuu 2026
  - Tukipäätös toukokuu 2026
  - Aloitus kesäkuu 2026
  - Käyttöönotto toukokuu 2027
- Uudisrakentaminen
  - Suunnittelu maaliskuu-marraskuu 2025
  - Kilpailutus helmi-maaliskuu 2026
  - Tukipäätös toukokuu 2026
  - Aloitus kesäkuu 2026
  - Käyttöönotto maaliskuu 2027
  - Vanhan rakennuksen purku syyskuu 2027