

Hämeentien päärakennuksen korjausvelka

Yhtymähallitus 17.06.2024 § 68

Loimaan Hämeentien päärakennus on rakennettu vuonna 1930. Pinta-ala on 3640 bruttoneliötä. Rakennukseen on ollut suunnitteilla kattoremontti, jonka kustannus on laajentunut noin 2 miljoonaan euroon. Suunnitteluvaiheen aikana rakennuksessa esiintyi mikrobihaittaa. Haitan todentava sisäilmatutkimus on pykälän liitteenä.

Rakennus asetettiin osaksi toimintakieltoon mikrobiongelman vuoksi. Tilat, joissa oli toimiva sinkityillä peltiputkilla toteutettu ilmanvaihto, jätettiin käyttöön. Lopulta noin puolet rakennuksesta asetettiin toimintakieltoon.

Rakennuksen katon suunnitteluryhmän työfocus muuttui oleellisesti ja korjaustarpeita alettiin kartoittaa koko kiinteistössä. Kiinteistössä on vanhoja vesiputkistoja, joita osaksi pitää sulkea suurien vesivahinkojen välttämiseksi. Valurautaviemärit tarvitsisivat sukutusta/uusimista. Lisäksi lämmitysverkostossa havaittiin äskettäin suuria syöpymiä. Kokonaiskorjauskustannukset nousisivat arviolta jopa noin 6 miljoonaan euroon. Suunnitteluryhmän kokousmuistio on pykälän liitteenä.

Hämeentien päärakennus on suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Muutos- ja korjaustyöt eivät saa heikentää kohteen ympäristöllistä, rakennushistoriallista tai historiallista arvoa. Alueella on kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta ja ympäristö pitää säilyttää. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa uudis- ja korjausrakentaminen on sopeutettava rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät.

Uusien rakennusten rakentaminen on vartenotettava vaihtoehto korjausrakentamiselle. Kiinteistöpäällikkö selvitteli uuden hallimaisen rakennuksen neliöhintaa, joka on noin 1500 €/neliö (alv 0%). Koulurakennuksen neliöhinta olisi noin 3000-3500 €/neliö (alv 0%). Rakennuksen hintaan vaikuttaa mm. perustamistapa ja millainen varustelutaso halutaan. Talous- ja hallintojohtaja tiedusteli varsinais-suomalaiselta hallirakentajalta kustannusarviota samankaltaisesta hallitilasta, joka on Novidan käytössä Liedon Vakiotiellä. Myyntihinta äskettäin myydyllä vastaavalla hallilla oli 2000 €/neliö (alv 0%) ja hintaan kuului sekä tontti että liittymismaksut.

Työterveyslääkäri on tutustunut Hämeentien kiinteistöön ja käyttöön jääneet tilat ovat turvallisia. Oppilasasuntola on turvallisten tilojen joukossa. Käytännössä, jos olosuhteet säilyvät ennallaan, tiloja voisi käyttää uusien rakennusten rakentamisen aikana. Väistötiloja on tällä hetkellä järjestetty opintotoimistolle ja työelämäpalveluille Loimaan Myllykyläntieltä.

Päätösehdotus

Yhtymähallitus päättää, että uusien rakennuksien suunnittelutyö Hämeentien kiinteistölle aloitetaan viipymättä.

Päätös

Yhtymähallitus hyväksyi päätösehdotuksen. Yhtymähallitus edellyttää lisäksi, että vanhan päärakennuksen olemassa olevien tilojen käyttömahdollisuudet ja opetustilojen tilatarve selvitetään.

Ari Kylä-Kause poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Yhtymähallitus 27.08.2024 § 75
213/02.07.00/2024

Yhtymähallitus tutustuu kokouspäivänä 27.8.2024 paikanpäällä Hämeentien päärakennukseen. Asiantuntijana paikalla vastaamassa luottamushenkilöiden kysymyksiin on Martti Pasuri LVI-Insinööritoimisto M. Pasuri Oy:stä. Katselmuskierrokseen osallistuu myös kiinteistöpäällikkö Ari Kylä-Kause.

Hämeentien eri asiantuntijoista koostuva suunnitteluryhmä kokoontui 20.8.2024. Kokouksen pöytäkirja on pykälän liitteenä. Kokouksessa todettiin yhteisesti, että vanhan päärakennuksen korjaaminen opetus- ja asuntolakäyttöön ei ole taloudellisesti järkevää. Todettiin, että todelliset kustannukset paljastuvat vasta vanhojen rakenteiden purkuvaiheessa. Nykyisen päärakennuksen vesikaton ja talotekniikan peruskorjauksen karkea hinta-arvio on aiemmin todettu olevan 6 Me. Lisäksi kellarin, luokkakerrosten sekä ulkopuolen vaatimien töiden kustannukset lienevät useita miljoonia euroja. Kustannuslaskija Matti Metsistö LieTop, Kukkarkoski Oy:stä on luvannut toimittaa laskelmat rakennusteknisistä töistä 23.8.2024. Lisäksi on pyydetty kustannuslaskelmat lvi- ja sähkötöistä Loimisuunnittelu Oy:ltä ja LVI-Insinööritoimisto M. Pasuri Oy:ltä. Nämä laskelmat ovat pykälän liitteenä.

Voidaan todeta, että vanhan korjaaminen sisältää taloudellisen riskin lisäksi myös toiminnallisen riskin opetukselle. Vanhan korjaaminen vaatii väistötilat eli väliaikaiset parakkirakennukset koulun piha-alueelle. Lisäksi vanhan korjaaminen vaatii huomattavasti enemmän rakennusaikaa kuin uuden rakentaminen. Korjausaika eli ns. väistötila-ajanjakso voi oleellisesti vaikuttaa vuosittaisiin Hämeentien toimipisteen opiskelijamääriin.

Arkkitehti Hannu Vaisto on piirtänyt alustavat luonnokset uusista rakennuksista asemapiirustuksineen. Nämä luonnokset ovat pykälän liitteenä. Kysymyksessä on kaksi rakennusta – koulurakennus ja opiskelija-asuntola. Suunnitelmat käytiin läpi em. asiantuntijakokouksessa. Suunnitelmat ovat vasta alustavia ja tässä vaiheessa olisi järkevää perustaa erillinen suunnitteluryhmä, jossa on mukana kiinteistöjen käyttäjiä. Tällä hetkellä suunnitelma sisältää ns. maksimaalisen määrän opetus- ym. tiloja, joita todennäköisesti karsitaan, mikä vaikuttaa lopullisiin rakennuskustannuksiin vähentävästi.

Uuden koulurakennuksen ja asuntolan rakentaminen toisi nostetta maatalouden ja logistiikan vetovoimalle Hämeentiellä. Lisäksi se on taloudellisesti ja toiminnallisesti riskittämpi vaihtoehto, kuin vanhan päärakennuksen saneeraaminen.

Päätösehdotus

Yhtymähallitus päättää, että Hämeentien toimipisteeseen rakennetaan uusi koulurakennus ja uusi asuntolarakennus. Yhtymähallitus päättää myös, että perustetaan työryhmä tekemään tarkennettuja suunnitelmia uusien rakennusten tilatarpeista ja edellyttää että tulevaisuudessa vanhan päärakennuksen ulkoisista puitteista huolehditaan, jotta ne täyttävät museoviranomaisten vähimmäisvaatimukset.

Päätös

Yhtymähallitus päätti, että Hämeentien toimipisteeseen rakennetaan uusi koulurakennus. Yhtymähallitus päätti myös, että perustetaan työryhmä tekemään tarkennettuja suunnitelmia uusien rakennusten tilatarpeista ml. asuntolarakennus ja edellyttää, että tulevaisuudessa vanhan päärakennuksen ulkoisista puitteista huolehditaan, jotta ne täyttävät museoviranomaisten vähimmäisvaatimukset. Lisäksi yhtymähallitus päätti, että selvitetään vanhan päärakennuksen suojelun purkumahdollisuus.

Työryhmän jäsenet ovat johtava rehtori Petri Lähde, talous- ja hallintojohtaja Jukka Haapala, kiinteistöpäällikkö Ari Kylä-Kause, rehtori Santtu Palokangas, koulutuspäällikkö Riitta Mäki, työsuojelupäällikkö/tietohallintopäällikkö Juha Skyttälä ja kaksi opettajajäsentä. Opettajajäsenet valitsee johtava rehtori.

Asiantuntijat Ari Kylä-Kause ja Martti Pasuri poistuivat kokouksesta ennen päätöksentekoa.