

Kustavin urheilutalon kuntotarkastuksessa havaittiin laajalti kosteudesta johtuvaa sieni ja mikrobikasvustoa. Lisäksi aistinvaraisesti (haju ja kosteusjäljet rakenteissa) voitiin todeta rakenteiden vaurioituneen. Ulkoseinien sisäpuolinen höyrynsulku on asennettu katkonaisesti ja tiivistys on jäänyt osin kokonaan tekemättä, jolloin ulkoseinien kautta pääsee vapaasti ilmapuotoa tiloihin. Ulkoseinän rakenne, jossa on muovikalvo myös eristeen ulkopinnassa mahdollistaa laaja-alaiselle sienikasvustolle otollisen kasvuympäristön. Sienikasvustoa tavattiin jokaisessa rakennuksesta otetussa rakennusmateriaalinäytteessä. Rakenneavauksista tehtyjen havaintojen perusteella rakennuksen ulko- ja väliseinien alaosat sekä yläpohjan rakenteet ovat joutuneet ennen vesikatteen uusimista kovalle kosteusrasitukselle. Vesikatteen korjauksen jälkeen vanhoja kosteuden aiheuttamia vaurioita ei ole korjattu minkä seurauksena rakenteissa havaittiin myös lahovaurioita. Maanvastaisten seinärakenteiden runsas kosteus on todennäköisesti seurausta toimimattomista tai väärin asennetuista (väärä korkeus) salaojista. Lisäksi maanvastaisten rakenteiden ulkopinnassa ei ole vedeneristystä, minkä vuoksi maakosteus ja pintavedet pääsevät kastelemaan ulkoseinärakennetta.

Terveystarkastaja edellyttää välittömiä koko rakennusta koskevia korjaustoimenpiteitä tilan sulkemisen uhalla. Jatkotoimenpiteenä tulisi maanalaisten ulkoseinien rakenteelliset virheet sekä veden aiheuttamat vauriot korjata. Lisäksi rakennuksen salaojat olisi perusteltua uusida. Salaojaremontin yhteydessä maanalaisten seinärakenteiden ulkopintaan tulisi asentaa vettä pitävä eristys (bitumihuopa) sekä uusia sisäpuolinen rakenne kauttaaltaan paremmin kosteutta kestäväksi. Ylä- ja alakerran osalta tulisi kaikki kosteusvaurioituneet rakenteet uusida/korjata kun kosteuden pääsy rakenteisiin on ensin saatu hallintaan. Saneeraustoimenpiteet tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaisesti.

Kuntotarkastuksen perusteella laadittu kustannusarvio rakennuksen yläkerran välttämättömistä korjauksista on 112.675,08 € sekä alakerran osalta kustannusarvio on noin 50.000,00 €. Näillä toimenpiteillä saavutetaan minimitaso rakennuksen käytön mahdollistamiseksi karkeasti arvioiden muutamaksi vuodeksi.

Koko rakennuksen täydellinen peruskorjaus maksaisi noin 600.000,00 €. Tällöin rakennuksen käyttöikä saataisiin mahdollisesti jatkettua noin 10 vuodella. Rakennus on suurimmaksi osaksi teknisen käyttöikänsä päässä, niin materiaaleiltaan kuin toiminnallisuudenkin osalta.

Rakennuksen korjaaminen ei ole perusteltua korkeiden korjauskustannusten ja vastaavasti sillä saavutettavan lyhyehkön käyttöiän sekä tilojen toiminnallisuuden vuoksi. Lisäksi laajemmat korjaus- ja perusparannukset tulee suorittaa viimeisimpien voimassa olevien määräysten mukaisesti, jolloin huomiota on kiinnitettävä mm. rakennuksen esteettömyyteen ja esim. wc-tilojen lisärakentamiseen, joiden toteuttaminen vanhaan rakennukseen asettaa omat haasteensa ja on

omiaan nostamaan korjauskustannuksia.

Sivistys- ja tekninen toimi ovat yhteistyössä kartoittaneet uuden urheiluhallin tilatarvetta. Rakennukseen olisi tarkoitus sijoittaa liikuntasali, kuntosali puku- ja peseytymistiloihin, iltapäiväkerho ja nuorisotilat. Alustavasti tilaa tarvittaisiin noin 800-900 m². Vastaavien Suomessa toteutettujen uudiskohteiden kustannusten keskiarvo viimeisen kahden vuoden ajalta on 2.250 €/m².

Esittelijä	rakennustarkastaja Jussi Lehto
Päätösehdotus	Rakennuslautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle uuden urheilu- ja monitoimitalon rakentamista. Rakennuslautakunta ei suosittele vanhan urheilutalon korjaamista korkean hinnan ja vähäisen käyttöiän vuoksi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Täytäntöönpano	Kunnanhallitus
Kunnanhallitus 31.03.2025 154/10.03.02.01/2024	

Rakennuslautakunnan kokouksen 26.3.2025 § 26 esittelytekstistä käy yksityiskohtaisesti ilmi Kustavin urheilutalon kuntotarkastuksessa havaitut rakenteelliset vauriot sekä kosteudesta johtuvat sieni- ja mikrobivauriot. Rakennuksen peruskorjaus tulisi laadittujen selvitysten perusteella maksamaan noin 600.000 euroa. Korjauskustannuksien määrästä ei ole mahdollista esittää täysin luotettavaa selvitystä, joten merkittäväksi taloudelliseksi riskiksi jäisi korjauskustannusten tuntuva ylittyminen arvioidusta määrästä.

Uuden urheilutalon- ja monitoimihallin tilantarpeeksi on arvioitu noin 800-900 m², jolloin rakennukseen sijoitettaisiin liikuntasali, kuntosali, iltapäiväkerho ja nuorisotilat. Keskusteluissa on myös ollut mahdollisuus tehdä muunneltavia tilaratkaisuja, joilla mahdollistettaisiin tilojen monipuolinen käytettävyys esimerkiksi yhdistystoimintaan.

Rakennuslautakunnan esittämän kustannusarvion perusteella rakennushankkeen hinnaksi muodostuisi noin 1.800.000 – 2.000.000 euroa.

Hankkeen taloudelliset vaikutukset kunnan talouteen olisivat hyvin merkittävät. Kunnan velkamäärä kasvaisi vuoden 2024 tilinpäätöksen 3.56 miljoonan euron määrästä yli 5 miljoonaan euroon. Kunnan lainojen vuotuiset korkomenot nousisivat noin 30.000 eurolla (15 vuoden maksuajalla). Poistojen määrä kasvaisi noin 50.000 eurolla vuodessa.

Toisaalta uuden rakennuksen lämmityskulut ovat noin puolet vanhan urheilutalon vastaavista, jolloin säästöä kertyisi noin 25.000 euroa vuodessa.

Kunnanhallitukselle esitellään kokouksessa päätöksen vaikutusten ennakoarvointi hankkeen toiminnallisista ja taloudellisista vaikutuksista päätöksenteon pohjaksi.

Esittelijä

kunnanjohtaja Rauno Peltola

Kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

1. Käynnistää uuden urheilutalon rakentamishankkeen ja esittää edelleen valtuustolle rakentamisen hyväksymistä ja miljoonanseitsämäsadantuhannen (1.700.000) euron lisämäärärahan myöntämistä urheilu- ja monitoimitalon rakennusurakan toteuttamista varten sekä esittää valtuustolle, että se valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään hankkeen suunnitelmat, kilpailutusasiakirjat sekä päättämään urakan tilaamisesta; ja
2. Palauttaa asian rakennuslautakunnalle hankesuunnitelman ja kilpailutusasiakirjojen laatimiseksi siten, että asiakirjat tuodaan erikseen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

Kunnanhallituksen päätös

Täytäntöönpano

Kunnanvaltuusto